**UCHWAŁA NR LXXI/516/23**
**RADY MIEJSKIEJ W KALISZU POMORSKIM**

z dnia 2 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/447/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin.

## Rozdział 1.
## Ustalenia wstępne

**§ 1.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość maksymalnie 2 m elementów takich jak: balkony, galerie, ganki, gzymsy, okapy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, tarasy, i werandy;

3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;

3) teren usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;

4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

5) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZP i 2RZP**;

6) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;

7) tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1IK i 2IK**;

8) tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu symbolami **1IW i 2IW**;

9) teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR**;

11) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD i 2ZD**;

12) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

13) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN i 6ZN**;

14) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone na rysunku planu symbolami **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR i 5RNR**;

15) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;

16) tereny nieklasyfikowane oznaczone na rysunku planu symbolami **1N i 2N**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

**§ 2.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

2) ustala się, że elementem zagospodarowania przestrzennego, który wymaga ochrony jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie parametrów zagospodarowania i zabudowy;

4) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą elementów takich jak klatki schodowe, lukarny, ogrody zimowe, tarasy, wejścia, werandy i wykusze;

5) ustala się wysokość wolnostojących obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 14 m.

**§ 3.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się, że tereny, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowo-usługowy;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub unieszkodliwianiem odpadów;

4) dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 „Wałcz – Piła” w granicach którego znajduje się cały obszar objęty planem, obowiązują przepisy odrębne.

**§ 4.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

**§ 5.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla budynku obory wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1RZP, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

   a) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem zachowania tożsamej geometrii i pokrycia dachu oraz wysokości nie wyższej niż dotychczasowa,

   b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny pozwala na użytkowanie,

   c) dopuszcza się stosowanie zewnętrznej termoizolacji pod warunkiem odtworzenia historycznego wystroju elewacji,

   d) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu, przy czym zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o której mowa w pkt a,

   e) zakazuje się zmiany wymiarów, podziału oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych, zlokalizowanych na elewacji frontowej, za wyjątkiem przywrócenia układu historycznego;

2) w przypadku usunięcia budynku z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać;

3) ustala się strefy W.III ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone na rysunku planu, dla których przed rozpoczęciem inwestycyjnych prac ziemnych nakazuje się ustalenie zakresu i rodzaju badań archeologicznych z właściwym organem ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

**§ 6.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16 m;

2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m²;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 15°;

4) minimalne szerokości frontu określone w pkt 1 nie dotyczą działek budowlanych narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek budowlanych położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek budowlanych przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach sięgaczy.

**§ 7.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości;

3) ustala się liczbę miejsc do parkowania:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalnie 2 na 1 lokal,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalnie 1,5 na 1 lokal,

   c) dla zabudowy usługowej 1 na każde rozpoczęte 200 $m^2$ powierzchni użytkowej,

   d) dla zabudowy produkcyjnej 1 na każde rozpoczęte 500 $m^2$ powierzchni użytkowej;

4) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 6 miejsc do parkowania.

**§ 8.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się wszelkie roboty budowalne w zakresie infrastruktury technicznej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych;

3) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) na terenie oznaczonym symbolem 1RZP do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) zakazuje stosowania indywidualnych systemów oczyszczania;

4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie do gruntu, lub powierzchniowo na teren w granicach własnej działki,

b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;

5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, a do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się ze źródeł indywidualnych;

6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

8) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) ustala się korytarze techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu, dla których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;

2) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej korytarze techniczne oraz zakazy, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać;

3) w granicach strefy ochronnej – terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody oznaczonej na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.

**§ 10.** Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 11.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację wiat;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 4MW i 5MW dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej, a dla terenu oznaczonego symbolem 1MW maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6MW.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1;

2) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 14 m, a dla terenów oznaczonych symbolami 4MW, 5MW i 6MW maksymalnie 10 m,

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m;

3) ustala się dachy:

a) dla budynków mieszkalnych – o kącie nachylenia do 20°, a dla terenu oznaczonego symbolem 4MW dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°,

b) dla budynków pomocniczych i wiat o kącie nachylenia do 30°.

**§ 12.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN.**

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN i 5MN dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN i 5MN dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

2) ustala się wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9 m,

b) budynków pomocniczych i wiat – maksymalnie 5 m;

3) ustala się dachy w odcieniach koloru czerwonego lub szarego:

a) budynków mieszkalnych – dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 45°,

b) budynków pomocniczych – o kącie nachylenia do 45°,

c) wiat – o kącie nachylenia do 30°.

**§ 13.** 1. Ustala się teren usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację usług kultury i rozrywki;

2) dopuszcza się lokalizację usług edukacji.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,7;

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 7 m;

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 20°.

**§ 14.** 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,1;

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 7 m;

3) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 30°.

**§ 15.** 1. Ustala się tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZP i 2RZP**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 2RZP zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich;

3) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie handlu produktami rolniczymi, obsługi produkcji rolniczej oraz agroturystyki.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość:

a) budynków – maksymalnie 12 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 14 m;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°;

4) dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 1RZP obowiązują ustalenia określone w §5 pkt 1.

**§ 16.** 1. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**.

2. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 2;

3) ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

**§ 17.** 1. Ustala się tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1IK i 2IK**, dla których dopuszcza się lokalizację wiat o maksymalnej łącznej powierzchni 10 $m^2$, wysokości maksymalnie 5 m i dachu o kącie nachylenia do 30°.

**§ 18.** 1. Ustala się tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu symbolami **1IW i 2IW**.

2. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 5 m;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,2;

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°.

**§ 19.** Ustala się teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 20.** Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR**, dla których ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 21.** Ustala się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD i 2ZD**, dla których dopuszcza się lokalizację wiat o powierzchni maksymalnie 25 $m^2$, wysokości maksymalnie 5 m i dachu o kącie nachylenia do 30°, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

**§ 22.** Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego dopuszcza się utwardzenie na maksymalnie 5% powierzchni terenu.

**§ 23.** Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN i 6ZN**, dla których ustala się lokalizację zieleni oraz wód powierzchniowych z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych.

**§ 24.** Ustala się tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone na rysunku planu symbolami **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR i 5RNR**, dla których dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 12 m, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

**§ 25.** Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **L**, dla którego dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 12 m, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

**§ 26.** 1. Ustala się tereny nieklasyfikowane oznaczone na rysunku planu symbolami **1N i 2N**.

2. W zakresie przeznaczenia dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 7 m, a dla terenu oznaczonego symbolem 2N maksymalnie 5 m;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,45, a dla terenu oznaczonego symbolem 2N od 0 do 0,3;

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 30°.

## Rozdział 4.
## Ustalenia końcowe

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kalisza Pomorskiego.

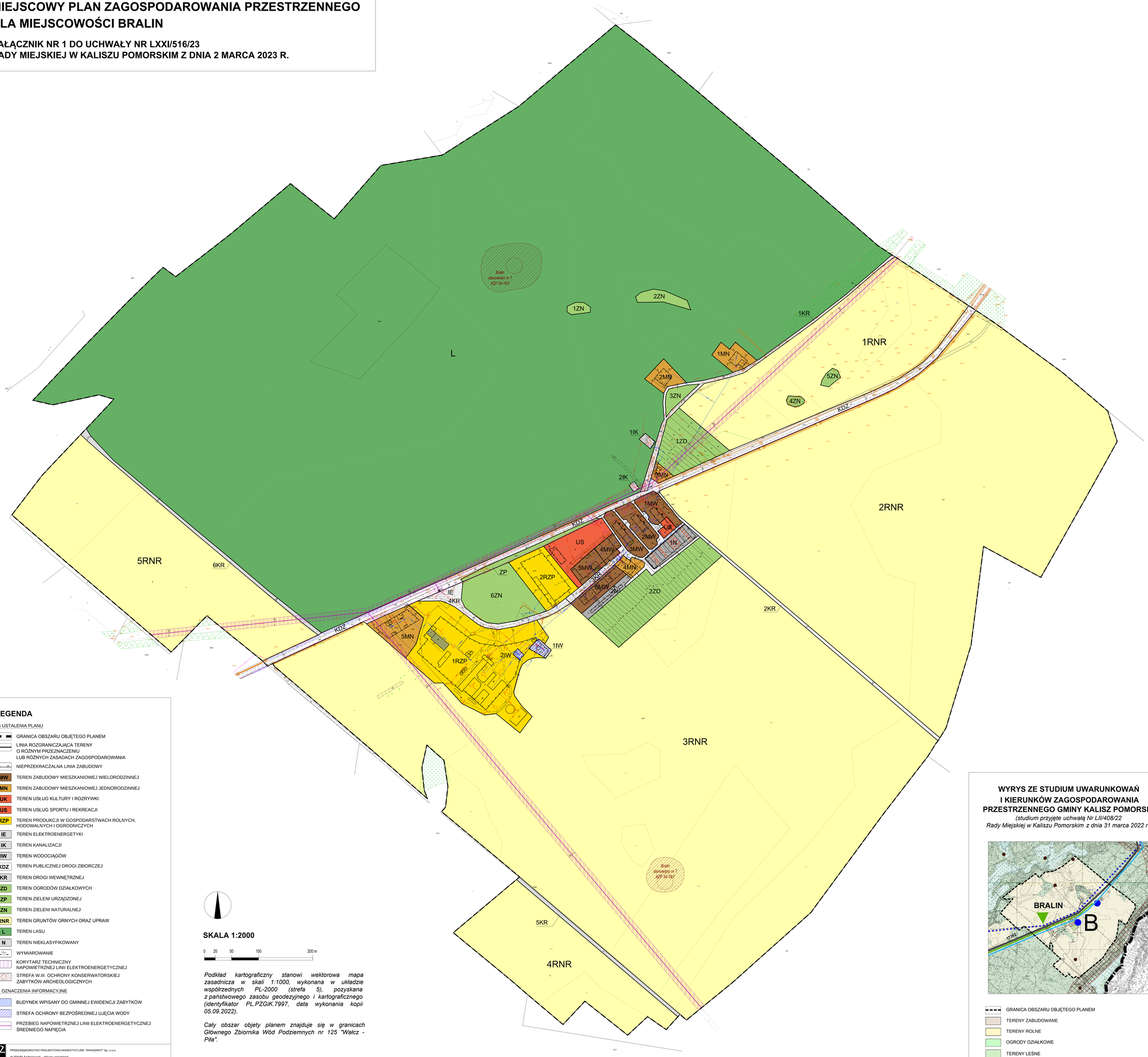
**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Paweł Kulbacki**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BRALIN

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXI/516/23**
**RADY MIEJSKIEJ W KALISZU POMORSKIM Z DNIA 2 MARCA 2023 R.**




## LEGENDA

A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UK — TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- RZP — TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWALNYCH I OGRODNICZYCH
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IK — TEREN KANALIZACJI
- IW — TEREN WODOCIĄGÓW
- KDZ — TEREN PUBLICZNEJ DROGI ZBIORCZEJ
- KR — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- ZD — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- RNR — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- L — TEREN LASU
- N — TEREN NIEKLASYFIKOWANY
- 10m — WYMIAROWANIE
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STREFA W.III OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

B) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

**SKALA 1:2000**

0 20 50 100 200 m

*Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzednych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (identyfikator PL.PZGiK.7997, data wykonania kopii 05.09.2022).*

*Cały obszar objety planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 "Walcz - Piła".*

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE "AKWADRAT" Sp. z o.o.
dr Witold Andrzejczak - główny projektant
mgr Marcin Brytan - projektant
mgr Jan Biernacki - projektant

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KALISZ POMORSKI

*(studium przyjęte uchwałą Nr LII/408/22*
*Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 31 marca 2022 r.)*




- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWANE
- TERENY ROLNE
- OGRODY DZIAŁKOWE
- TERENY LEŚNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/516/23
Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim
z dnia 2 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim rozstrzyga co następuje:

Do wyłożonego (w dniach od 24.01.2023 do 13.02.2023) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin złożono 3 pisma zawierające uwagi, z których 2 nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Kalisza Pomorskiego.

| lp. | imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej | oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga | uwagi | rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim |
|---|---|---|---|---|
| 1. | osoba prywatna (pismo złożone w dniu 06.02.2023) | obręb Bralin:<br>– dz. 10/3 (2RNR)<br>– dz. 10/6 (1RNR, 4ZN, 5ZN)<br>– dz. 12 (4RNR)<br>– dz. 13/21 (3RNR, 1RZP, 6ZN, 4KR)<br>– dz. 14/7 (2RNR)<br>– dz. 21/1 (2RNR)<br>– dz. 21/3 (1RNR) | uwagi dotyczą:<br>– wyłączenia z granic opracowania planu miejscowego wskazanych działek w tej ich części, która została przeznaczona na funkcje rolne (RNR), w celu umożliwienia na nich dalszego procedowania w kierunku innym aniżeli wskazany w projekcie planu miejscowego (założenia inwestycyjne zostały sformułowane w kierunku farmy fotowoltaicznej);<br>– zawarcia stosownych zapisów dla terenów stanowiących własność osoby składającej uwagę | uwaga nieuwzględniona |
| 2. | osoba prywatna (pismo złożone w dniu 27.02.2023) | obręb Bralin:<br>– dz. 10/3 (2RNR)<br>– dz. 10/6 (1RNR, 4ZN, 5ZN)<br>– dz. 12 (4RNR)<br>– dz. 13/21 (3RNR, 1RZP, 6ZN, 4KR)<br>– dz. 14/7 (2RNR)<br>– dz. 21/1 (2RNR)<br>– dz. 21/3 (1RNR) | uwagi dotyczą:<br>– wyłączenia z granic opracowania planu miejscowego wskazanych działek w tej ich części, która została przeznaczona na funkcje rolne (RNR), w celu umożliwienia na nich dalszego procedowania w kierunku innym aniżeli wskazany w projekcie planu miejscowego (założenia inwestycyjne zostały sformułowane w kierunku farmy fotowoltaicznej);<br>– ewentualne wyłączenie ww. działek wg propozycji wskazanej na załączniku do pisma;<br>– zawarcia stosownych zapisów dla terenów stanowiących własność osoby składającej uwagę | uwaga nieuwzględniona |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/516/23

Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim

z dnia 2 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy:

1) na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin mogą wystąpić koszty związane z budową i modernizacją dróg publicznych oraz budową i modernizacją sieci infrastruktury technicznej;
2) koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulegać zmianie w zależności od terminu realizacji inwestycji, rozwiązań projektowych, aktualnych stawek rynkowych robót budowlanych i zastosowanej technologii.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii.

**§ 3.** Nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/516/23

Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim

z dnia 2 marca 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Zbiór danych przestrzennych**
**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały. Dane przestrzenne zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę …**

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla miejscowości Bralin, zarówno w obszarze zurbanizowanym, jak i na przyległych terenach wolnych od zabudowy, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr LVII/447/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bralin. Powierzchnia planu obejmuje ok. 206 ha w obrębie geodezyjnym Bralin. W granicach planu znalazły się tereny położone po obu stronach drogi powiatowej, w tym cała zabudowa miejscowości, a także przyległe lasy i tereny rolne.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr LII/408/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 31 marca 2022 r., dla obszaru zabudowanego wsi Bralin na rysunku studium określono wyłącznie uwarunkowania. Oznacza to, że przeznaczenie kierunkowe nie zostało przesądzone i opiera się na istniejących uwarunkowaniach oraz wymaganiach określonych przepisami odrębnymi. W związku z powyższym należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Zapisy planu ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), przyjętej uchwałą Nr LVI/436/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 30 czerwca 2022 r. Należy stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.

Dla miejscowości Bralin do chwili obecnej nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W zapisach planu miejscowego uwzględniono założenia uniwersalnego projektowania, m.in. poprzez ustalenie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania. W przypadku terenu ogrodów działkowych nie wyznaczono miejsc do parkowania, ponieważ działki są położone w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie ich użytkowników. Obsługa tego terenu odbywa się za pośrednictwem innych terenów, w tym przyległych terenów drogowych.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła istotnych skutków dla budżetu gminy. W dalszym, nieokreślonym horyzoncie czasowym mogą wystąpić koszty związane z realizacją lub modernizacją infrastruktury technicznej. Jednocześnie przewiduje się możliwy wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW**;

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;

c) teren usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;

d) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

e) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZP i 2RZP**;

f) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;

g) tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1IK i 2IK**;

h) tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu symbolami **1IW i 2IW**;

i) teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

j) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR**;

k) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD i 2ZD**;

l) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

m) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN i 6ZN**;

n) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone na rysunku planu symbolami **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR i 5RNR**;

o) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;

p) tereny nieklasyfikowane oznaczone na rysunku planu symbolami **1N i 2N**.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Przedmiotowy plan ma zasadniczo charakter regulacyjny i w ogromnej większości uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu w minimalnym stopniu kształtują nowe struktury (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w historycznym miejscu) oraz uzupełniają istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy wsi. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia efektywność obsługi.

W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń (w tym wyłączenie niektórych obszarów z zabudowy), parametry zagospodarowania i zabudowy, regulacje dotyczące terenów zielonych, zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami ustawowymi. Ponadto określono elementy zagospodarowania wymagające ochrony.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria i kolor pokrycia dachów. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

Dla gruntów zabudowanych zasadniczo usankcjonowano dotychczasowy sposób zagospodarowania. Dla nowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania, które powinny zapewnić możliwość realizacji zabudowy o dobrych walorach architektonicznych uwzględniających uwarunkowania krajobrazowe.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Natomiast cały obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 „Wałcz – Piła”. W planie przyjęto nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Duże znaczenie ma ochrona terenów zielonych, wyłączonych z zabudowy (ZP, ZN, L).

Na terenie całego planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych), za wyjątkiem

inwestycji celu publicznego. Jednocześnie wykluczono możliwość lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub unieszkodliwianiem odpadów.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na terenie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie. Natomiast dla wszystkich terenów leśnych (użytki Ls) wskazano funkcję leśną. W związku z powyższym ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu znajduje się zabytkowa obora wpisana do gminnej ewidencji zabytków, dla której ustalono odpowiednie zasady ochrony. Z kolei dla dwóch zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych utworzono strefę W.III ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Dodatkowo zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Na terenie planu nie występują dobra kultury współczesnej.

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**

Ustalenia planu uwzględniają ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ponadto ustala się, że tereny, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej (MW, MN) są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) **walory ekonomiczne przestrzeni**

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar planu nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, jednak nowy dokument sankcjonuje dotychczasowe zagospodarowanie. Należy zatem założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni zasadniczo nie zmienią się w związku z przyjęciem planu.

7) **prawo własności**

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

9) **potrzeby interesu publicznego**

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu, czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej, również pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zostały złożone 3 pisma zawierające uwagi, w tym 1 pismo będące stanowiskiem zbiorowym mieszkańców miejscowości Bralin. Złożone uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Kalisza Pomorskiego wskazanym w wykazie złożonych uwag.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

13) **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu. Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez ujęcie wody (tereny IW) oraz gminną sieć wodociągową, w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem.

14) **występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

15) **zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy**

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.