

Uchwała Nr XXXVII/502/2013
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Huby”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Huby*” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XXIX/432/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 15 lutego 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Huby*” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2

Ilekrót w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będące dominującą formą wykorzystania tego terenu oraz obiektów z nim związanych, obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni każdej działki budowlanej położonej na tym terenie,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej położonej na tym terenie,
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich (istniejących i projektowanych) budynków na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- 8) **osi widokowej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania dominant kompozycji przestrzennej,
- 9) **dominancie kompozycji przestrzennej** - należy przez to rozumieć część budynku lub obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatorów,

- 10) powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 11) usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**,
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW** i **3MW**,
- 3) **teren zabudowy usługowej (kultu religijnego)** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**,
- 4) **teren zabudowy usługowej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**,
- 5) **teren komunikacji kolejowej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**,
- 6) **teren zieleni urządzonej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 7) **tereny dróg publicznych (ulice zbiorcze)** - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ**,
- 8) **teren drogi publicznej (ulica lokalna)** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 9) **tereny dróg publicznych (ulice dojazdowe)** - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**,
- 10) **tereny dróg publicznych (ciągi pieszo-jezdne)** - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDX** i **2KDX**,
- 11) **teren drogi wewnętrznej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 12) granice terenu zamkniętego,
- 13) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 14) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 15) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 17) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 18) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,
- 19) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 20) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 21) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 22) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 23) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

2. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) zakazu zabudowy,

- z uwagi na niewystępowanie ww. zagadnień na obszarze objętym planem.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
 4. Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) przy symbolach literowych poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.
 5. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-11 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 6. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) oś widokowa,
 - 6) dominanta kompozycji przestrzennej,
 - 7) granice terenu zamkniętego,
 - 8) granice terenów podlegających scalaniu i podziałowi nieruchomości.

§ 4

Na całym obszarze objętym planem ustala się **zakazy**:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej, których oddziaływanie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 3) wprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 4) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) lokalizowania obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa charakteryzujące się wysokimi wskaźnikami emisyjnymi,
- 6) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych, nad poziomem terenu,
- 7) lokalizowania wież kratowych lub masztów dla celów montowania elektrowni wiatrowych.

§ 5

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące **obowiązki**:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych kolidujących z projektowaną zabudową i ich skablowanie,
- 3) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 4) lokalizowania sieci infrastruktury technicznej pod powierzchnią terenu,
- 5) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej – terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzania, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,

- 6) zdjęcia warstwy próchnicznej gleby z części terenu przeznaczonego do zabudowy i odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 7) wywiezienia nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy obiektów budowlanych w miejsce wskazane przez Prezydenta Miasta Kalisza,
- 8) zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych konieczność stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych typu cegła, elementy metalowe, itp. z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

§ 6

1. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-11, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość ich tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania w sposób dotychczasowy.
2. Dla istniejących budynków, o parametrach innych niż ustalone w treści niniejszej uchwały oraz usytuowanych poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, ustala się możliwość prowadzenia remontów i przebudowy.
3. Dla rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, o których mowa w ust. 2 obowiązują ustalenia niniejszej uchwały dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, biura, itp., wg zasad i proporcji ustalonych w ust. 4.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia - oraz następujące zasady i warunki - scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) każda działka winna posiadać dostęp do drogi publicznej, zapewniający jej prawidłową obsługę komunikacyjną,
 - 2) każda działka powinna posiadać kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej budynku mieszkalnego jednorodzinne,
 - 3) szerokość frontu działek: minimum 20 m, maksimum 30 m,
 - 4) powierzchnia działek: minimum 600 m², maksimum 1500 m²,
 - 5) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) w sytuacjach uzasadnionych dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 5 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 – po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalną linią zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,3**,

- 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **35%** powierzchni działki budowlanej,
- 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 10 m,
- 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 6 m,
- 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych - jedna kondygnacja,
- 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, która wynosi:
 - a) max 14 m – dla działek o froncie od 20 m do 24m,
 - b) max 18 m – dla działek o froncie od 24 m do 26m,
 - c) max 20 m – dla działek o froncie od 26 m do 30m,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych, która wynosi 10 m,
- 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 25 ° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 12) projektowane samodzielne budynki gospodarcze, garażowe bądź usługowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- 13) możliwość sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) w przypadku wprowadzenia usług ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce,
- 15) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanych dróg publicznych: zbiorczych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDZ, 3KDZ, 3KDD i 4KDD**,
- 16) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
- 17) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej dwóch miejsc parkingowych, dla każdego realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 18) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 19) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 20) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 21) dopuszcza się do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo),

- z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 22) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych – wody opadowe lub roztopowe należy rozprowadzić po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one powodować zalewania lub podtapiania terenów sąsiednich,
 - 23) nadmiar wód opadowych i roztopowych oraz ścieki opadowe i roztopowe – należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 24) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 25) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 26) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 27) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 28) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – z wykorzystaniem energii elektrycznej lub z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 29) możliwość zaopatrzenia w ciepło - ze scentralizowanych źródeł ciepła (ciepłociąg),
 - 30) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 31) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, biura, itp., wg zasad i proporcji ustalonych w ust. 3.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,3**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **35%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 10 m,
 - 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 6 m,
 - 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych - jedna kondygnacja,
- 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, która wynosi 16 m,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych, która wynosi 10 m,
- 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 25 ° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 12) projektowane samodzielne budynki gospodarcze, garażowe bądź usługowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- 13) możliwość sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanych dróg publicznych: lokalnej, dojazdowych i ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL, 1KDD, 2KDD i 2KDX**,
- 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
- 16) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej dwóch miejsc parkingowych, dla każdego realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 17) ogrodzenie terenu w formie parawanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 18) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach o powierzchni minimum 800m² każda, o froncie minimum 20 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°,
- 19) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 20) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 21) dopuszcza się do czasu wybudowania miejskiej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 22) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych – wody opadowe lub roztopowe należy rozprowadzić po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one powodować zalewania lub podtapiania terenów sąsiednich,
- 23) nadmiar wód opadowych i roztopowych oraz ścieki opadowe i roztopowe – należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

- 24) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 25) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 26) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 27) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 28) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – z wykorzystaniem energii elektrycznej lub z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 29) możliwość zaopatrzenia w ciepło - ze scentralizowanych źródeł ciepła (ciepłociąg),
 - 30) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 31) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW i 3MW**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia - oraz następujące zasady i warunki - scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) każda działka winna posiadać dostęp do drogi publicznej, zapewniający jej prawidłową obsługę komunikacyjną,
 - 2) każda działka powinna posiadać kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - 3) szerokość frontu działek: minimum 30 m, maksimum 100 m,
 - 4) powierzchnia działek: minimum 2500 m², maksimum 5000 m²,
 - 5) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) w sytuacjach uzasadnionych dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 5 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 – po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,3**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - **12m**,
 - 5) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - 6) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, która wynosi – 60m,

- 7) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 25 ° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 8) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanych dróg publicznych: zbiorczych, lokalnej i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **2KDZ i 3KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **1MW**,
 - b) **KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 3KDZ**– dla terenu oznaczonego symbolem **2MW**,
 - c) **1KDD, 2KDD i 2KDX**– dla terenu oznaczonego symbolem **3MW**,
- 9) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
 - d) placów zabaw dla małych dzieci, o powierzchni minimum 100 m² każdy, przy czym jeden plac zabaw winien zostać urządzony na nie więcej niż 50 mieszkań,
- 10) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 1,5 miejsca postojowego w przeliczeniu na 1 mieszkanie oraz w przypadku lokalizowania w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 11) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 12) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 13) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 14) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych – wody opadowe lub roztopowe należy rozprowadzić po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one powodować zalewania lub podtapiania terenów sąsiednich,
- 15) nadmiar wód opadowych i roztopowych oraz ścieki opadowe i roztopowe – należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 17) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 18) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 19) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
- 20) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – z wykorzystaniem energii elektrycznej lub z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 21) możliwość zaopatrzenia w ciepło - ze scentralizowanych źródeł ciepła (ciepłociąg),

- 22) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 23) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- 1) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, obiektów małej architektury, altan, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu,
 - 2) lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, handel, mała gastronomia, itp. łącznie z parkingami przy zakładach usługowych,
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług funkcja usługowa nie może występować samodzielnie na działce budowlanej, może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w parter budynku mieszkalnego.

§ 10

1. Ustala się **teren zabudowy usługowej (kultu religijnego)** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu, takich jak: usługi oświaty i wychowania, biura, obiekty plenerowe, itp., jak również mieszkań stanowiących część budynków usługowych, wg zasad i proporcji ustalonych w ust. 4.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w wyniku którego winna powstać jedna działka o granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren, o którym mowa w ust. 1.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 – po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) miejsce usytuowania dominanty kompozycji przestrzennej związanej z budynkiem kultu religijnego (budynkiem sakralnym) – na zamknięciu osi widokowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,4**,
 - 4) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 5) maksymalną wysokość projektowanego budynku kultu religijnego (budynku sakralnego) liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku, która wynosi - 30 m,
 - 6) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków garażowych bądź usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 12 m,
 - 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków garażowych bądź usługowych - trzy kondygnacje,
 - 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku kultu religijnego (budynku sakralnego), która wynosi 80 m,
 - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków garażowych bądź usługowych, która wynosi 30 m,
 - 10) dach projektowanego budynku kultu religijnego (budynku sakralnego) - stromy, kształtowany wg indywidualnego projektu architektonicznego,
 - 11) obowiązek sytuowania budynków garażowych bądź usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połąci dachu od 25 ° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,

- 12) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 13) projektowane samodzielne budynki garażowe bądź usługowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury lokalizowanego na tej samej działce budowlanej budynku kultu religijnego (budynku sakralnego),
 - 14) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z projektowanych dróg publicznych: dojazdowych i ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDD, 3KDD i 1KDX**,
 - 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
 - 16) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, bądź 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
 - 17) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 2,2 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 18) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
 - 19) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 20) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych – wody opadowe lub roztopowe należy rozprowadzić po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one powodować zalewania lub podtapiania terenów sąsiednich,
 - 21) nadmiar wód opadowych i roztopowych oraz ścieki opadowe i roztopowe – należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 22) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 23) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 24) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 25) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 26) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – z wykorzystaniem energii elektrycznej lub z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 27) możliwość zaopatrzenia w ciepło - ze scentralizowanych źródeł ciepła (ciepłociąg),
 - 28) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Ustala się **teren zabudowy usługowej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek przeprowadzenia - oraz następujące zasady i warunki - scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) każda działka winna posiadać dostęp do drogi publicznej, zapewniający jej prawidłową obsługę komunikacyjną,
 - 2) każda działka powinna posiadać kształt zapewniający prawidłowe usytuowanie na niej budynku usługowego,
 - 3) szerokość frontu działek: minimum 30 m, maksimum 50 m,
 - 4) powierzchnia działek: minimum 2000 m², maksimum 5000 m²,
 - 5) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) w sytuacjach uzasadnionych dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 5 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 – po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości - ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,35**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **15%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 12 m,
 - 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 7 m,
 - 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych - trzy kondygnacje,
 - 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych – jedna kondygnacja,
 - 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków usługowych, która wynosi 30 m,
 - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi 15 m,
 - 10) możliwość sytuowania budynków usługowych z dachami płaskimi bądź stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 15° do 40°,
 - 11) dopuszczenie sytuowania samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
 - 12) możliwość sytuowania budynków usługowych, gospodarczych bądź garażowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 13) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 14) projektowane samodzielne budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku usługowego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 15) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z projektowanych dróg publicznych: lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL** i **1KDD**,
 - 16) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,

- b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
- 17) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy na terenie własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 18) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,8 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 19) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
 - 20) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 21) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych – wody opadowe lub roztopowe należy rozprowadzić po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż nie mogą one powodować zalewania lub podtapiania terenów sąsiednich,
 - 22) nadmiar wód opadowych i roztopowych oraz ścieki opadowe i roztopowe – należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 23) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 24) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 25) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 26) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 27) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – z wykorzystaniem energii elektrycznej lub z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 28) możliwość zaopatrzenia w ciepło - ze scentralizowanych źródeł ciepła (ciepłociąg),
 - 29) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji mieszkań stanowiących część budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej budynku usługowego, w który jest ona wbudowana.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**- oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zagospodarowanie pasa komunikacyjnego na cele obsługi ruchu kolejowego,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

§ 13

1. Ustala się **teren zieleni urządzonej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) teren należy zagospodarować zgodnie ze sztuką urządzania zieleni,
 - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Ustala się **teren drogi publicznej (ulica zbiorcza)** – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy zbiorczej - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację ścieżki pieszo–rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) zakaz zjazdów na działki i lokalizacji miejsc postojowych,
 - 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 6) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy zbiorczej, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 15

1. Ustala się **teren drogi publicznej (ulica zbiorcza)** – oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy zbiorczej - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację ścieżki pieszo–rowerowej i zieleni urządzonej
 - 3) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, po wschodniej stronie pasa drogowego,
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 6) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy zbiorczej, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 16

1. Ustala się **teren drogi publicznej (ulica zbiorcza)** – oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy zbiorczej - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy zbiorczej, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 17

1. Ustala się **teren drogi publicznej (ulica lokalna)** – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy lokalnej- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy lokalnej, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 18

1. Ustala się **tereny dróg publicznych (ulice dojazdowe)** – oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulic dojazdowych - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy dojazdowej, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 19

1. Ustala się **tereny dróg publicznych (ciągów pieszo-jezdnych)** - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDX i 2 KDX**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 20

1. Ustala się **teren drogi wewnętrznej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych, po ich zebraniu systemem kanalizacji deszczowej i podczyszczeniu - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi wewnętrznej, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 21

Na rysunku planu wyznaczono granice terenu zamkniętego.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 23

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) 30% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**,
- 2) 10% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**,
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW i 3MW**,
- 4) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**,
- 5) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP, KK, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDX, 2KDX i KDW**.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXVII/502/2013

Rady Miejskiej Kalisza

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Huby*”.

Zgodnie z procedurą opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustaloną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Prezydent Miasta Kalisza rozpoczynając procedurę planistyczną zawiadomił, poprzez stosowne ogłoszenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Huby*”.

W toku prowadzonego postępowania planistycznego spełniono wymogi wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w tym zasięgnięto opinii i uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi.

Zorganizowano również dwukrotnie dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej zgłoszono uwagi dotyczące projektowanej drogi publicznej - ulicy zbiorczej (projektowany fragment ulicy Metalowców) oraz uwagi dotyczące ustalenia w planie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wpłynęły również pisma kilku właścicieli nieruchomości objętych ustaleniami projektu planu, którzy popierają rozwiązania przyjęte w projekcie tego dokumentu.

W wyniku rozpatrzenia złożonych uwag uznano, że uwagi dotyczące rezygnacji z przebiegu projektowanej drogi zbiorczej - ulicy Metalowców są bezzasadne w kontekście ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”. Przyjęte ustalenia projektu planu nie rozstrzygają o kwestiach organizacji ruchu, ustalają jedynie pas terenu dla zabezpieczenia w przyszłości realizacji drogi publicznej.

Uwagi dotyczące projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały w części uwzględnione poprzez obniżenie wysokości projektowanej zabudowy - do max 12 m i trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe). Projektowane funkcje terenu wynikają wprost z ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”, które przedstawia generalne założenia dotyczące rozwoju zabudowy na terenie miasta, w tym lokalizacji nowych osiedli mieszkaniowych.

W toku prac nad projektem planu wprowadzono stosowne zmiany w wyniku uwzględnienia części uwag złożonych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu. W tym zakresie ponowiono procedurę planistyczną.

W trakcie drugiego wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz w trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej zgłoszono ponownie uwagi wnoszące sprzeciw wobec projektowanej drogi publicznej, zbiorczej oraz sprzeciw wobec terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wpłynęły również pisma ponownie popierające rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

Wniesione uwagi dotyczące projektowanej drogi publicznej (zbiorczej) oraz dotyczące rezygnacji z wprowadzenia na omawiany teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zostały uwzględnione. Ustalenia projektu planu w tym zakresie są zgodne z polityką przestrzenną określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”, a co za tym idzie złożone uwagi należało uznać za bezzasadne.

Reasumując, ustalenia projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Huby*” są zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”. Obowiązująca zaś procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić opracowany projekt planu Radzie Miejskiej Kalisza do uchwalenia.