

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REGIONALNEJ STREFY GOSPODARCZEJ RYPINEK - II**

**– PROJEKT PLANU –**  
**– ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU –**

## **SPORZĄDZAJĄCY**

PREZYDENT MIASTA KALISZA  
Grzegorz Sapiński

## **WYKONAWCA**



## **GLÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## **WSPÓŁPRACA**

mgr India Pecyna  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, kwiecień 2018 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/378/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”, stwierdzając, iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., Rada Miejska Kalisza uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§2**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, pokazane na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa komunikacji;
- 6) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) zabytek – obiekt nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§3**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1U–5U;
- 2) teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW.

**§4**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony został na rysunku planu;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnych ścian budynków oraz budowli nadziemnych niebędących urządzeniami infrastruktury technicznej od linii rozgraniczających; przed linią zabudowy nieprzekraczalną mogą być sytuowane okapy i gzymsy o wysięgu nieprzekraczającym 0,8 m oraz balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o wysięgu (głębokości) nieprzekraczającym 1,5 m;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;
- 5) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową części budynku dostępnej dla klientów; do ogólnodostępnej powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników oraz powierzchni magazynowych;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich (istniejących i projektowanych) budynków oraz wiat i zadaszeń na danej działce budowlanej;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym oraz wiaty i zadaszenia; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz wiat i zadaszeń na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynku ani jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi inne niż przepisy upoważniające powołane w podstawie prawnej niniejszej uchwały;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb osób, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich terenów objętych planem**

#### **§5**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się obowiązek ukształtowania:

- 1) zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) struktury komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenu drogi publicznej.
3. Ustala się lokalizację nowych budynków oraz rozbudowę istniejących z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych z zachowaniem wymogów §10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.
4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w §12 ust. 2 pkt 1; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

## §6

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, iż tereny w obszarze nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

## §7

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## §8

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się ochronę ustaleniami planu obiektów nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako zabytek oraz numerem porządkowym:
  - 1) nr 1 – budynek mieszkalny, 1. ćw. XX w., ul. Częstochowska 223;
  - 2) nr 2 – budynek mieszkalny, 1. ćw. XX w., ul. Częstochowska 225;
  - 3) nr 3 – budynek mieszkalny, 1. ćw. XX w., ul. Częstochowska 227.
2. Dla ochrony zabytków, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustaleń ust. 1 i 2 nie stosuje się.
4. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **§9**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Przestrzenią publiczną jest teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej 1KDD.

## **§10**

### **Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu**

1. Ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami maksymalnej wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) budowli innych niż wiaty i zadaszenia – nieprzekraczająca 60,0 m.

2. Dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa lub nadbudowa nie może przekraczać linii zabudowy nieprzekraczalnej z uwzględnieniem ich docieplenia.

3. Dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi zakazuje się nadbudowy i rozbudowy; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania.

4. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych.

## **§11**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

1. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego (terenu zamkniętego ustanowionego przez ministra właściwego do spraw transportu).

2. Zagospodarowanie na terenach przylegających do obszaru kolejowego musi być realizowane zgodnie z zakazami, ograniczeniami i warunkami odstępstw od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu zabytki – obiekty nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1–3.

## **§12**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości; ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia:
  - a) na terenie 1U – 5 000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 2U, 3U, 4U i 5U – 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu:
  - a) na terenie 1U – 40,0 m,
  - b) na terenach 2U, 3U, 4U i 5U – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10° lub zgodny z kątem, jaki tworzą istniejące granice działek.

### §13

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego.
2. Realizacja zagospodarowania na terenach przylegających do obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami §11 pkt 2.
3. W granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV, oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych w odległości 15,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych wynikające z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz bezpieczeństwa i higieny pracy; wymogów nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.
4. Obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

### §14

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewnia teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
  - 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW;
  - 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla targowisk, handlu na placach – 20 na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni placu targowego,
    - b) dla obiektów handlowych handlu hurtowego – 1 na 40 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
    - c) dla obiektów handlowych handlu detalicznego – 1 na 20 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
    - d) dla stacji paliw – 3 na 1 obiekt,
    - e) dla stacji obsługi pojazdów – 2 na 1 stanowisko obsługi pojazdów,
    - f) dla obiektów gastronomicznych – 3 na 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - g) dla usług innych niż wymienione w lit. a-f – 1 na 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
    - h) dla obiektów produkcyjnych i magazynów – 4 na 10 zatrudnionych na zmianie;
  - 4) przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakaz

dokonania całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną;

- 5) miejsca parkingowe urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat, zadaszeń lub garaży;
- 6) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach i w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

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

- 1) ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody sieci istniejących i projektowanych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,
  - b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działkach budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
    - do sieci kanalizacji deszczowej; obowiązuje zastosowanie rozwiązań służących retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych zmniejszających obciążenie hydrauliczne odbiorników,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie drogi publicznej – terenie ulicy dojazdowej 1KDD oraz terenach dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW – do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
  - d) dla parkingów lub placów o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do ziemi,
  - e) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
  - a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 4 kW,
  - c) dopuszczenie lokalizowania nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 6) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej,
  - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła; dopuszczenie pozyskiwania ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) obowiązuje gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz urządzenia nawierzchni miejsca na pojemniki przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów jako utwardzoną, ograniczającą potencjalne zanieczyszczenie ziemi,
  - c) zakaz trwałego składowania odpadów.

## **§15**

### **Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie ustala się innego niż dotychczasowy sposobu zagospodarowania terenów; obowiązują warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustawą.

## **§16**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

Ustala się **stawkę procentową, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej 1U–5U: 30%;
- 2) dla terenu drogi publicznej – terenu ulicy dojazdowej 1KDD oraz terenów dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW: 0%.

## **§17**

### **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

1. Ustala się:
  - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD;
  - 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
2. Ustalenie ust. 1 nie wyklucza realizacji inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów**

## **§18**

1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z wyjątkiem:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne o powierzchni zabudowy budynków przeznaczenia dopuszczalnego nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;



- a) zabudowa produkcyjna niezaliczająca się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na rodzaj prowadzonej działalności określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- b) zabudowa magazynowa.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 1U, 2U i 3U: 15%,
  - b) na terenach 4U i 5U: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenie 1U: 20,0 m,
  - b) na terenach 2U, 3U, 4U i 5U: 14,0 m;
- 4) dachy budynków: płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 30°;
- 5) na terenie 1U w oznaczonej na rysunku planu strefie komunikacji zakazuje się lokalizacji budynków innych niż związanych z kontrolą wjazdu i wyjazdu.

### **§19**

1. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD ustala się **przeznaczenie podstawowe**: droga publiczna, ulica klasy dojazdowej.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu: w obszarze pas terenu o szerokości od 0,0 m do 8,5 m, stanowiący część ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

### **§20**

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, ustala się **przeznaczenie podstawowe**: drogi wewnętrzne.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
  - a) terenu 1KDW – w obszarze pas terenu o szerokości od 19,2 m do 30,8 m,
  - b) terenu 2KDW – w obszarze pas terenu o szerokości 5,0 m;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

### **§21**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

### **§22**

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

.....