

## Uchwała Nr XLII/643/2006

### Rady Miejskiej Kalisza

z dnia 2 marca 2006 roku

#### w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice - Kolonia Sulisławice*”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/434/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 15 lutego 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice – Kolonia Sulisławice*”, uchwała się co następuje:

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

#### § 1.

1. „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sulisławice – Kolonia Sulisławice*”, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na mapie w skali 1:2000, o której mowa w ust. 2, pkt 1.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują następujące tereny podlegające ochronie, wymagające określenia granic i sposobów ich zagospodarowania:
  - 1) tereny górnicze,
  - 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 2.

Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) w zakresie ustaleń ogólnych:
  - a) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1, zawarte w niniejszej uchwale i na rysunku planu,
  - b) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) **linia rozgraniczająca ściśle określona** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
  - b) **linia rozgraniczająca warunkowa** – linia rozgraniczająca tereny ulic wewnętrznych, których realizacja uzależniona jest od sposobu dokonania podziału terenu lub linia rozgraniczająca warunkująca docelowy rozwój terenów przyległych do drogi publicznej, oznaczonych symbolami MN 30 i MN 31,
  - c) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
  - d) **przeznaczenie podstawowe** –przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia dopuszczalnego,

- e) **przeznaczenie dopuszczalne** - rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie,
- 3) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) **mieszkanie** – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki dla stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
  - b) **mieszkanie towarzyszące** – mieszkanie, o którym mowa w lit. a, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu lub obiektu, w tym mieszkania przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów usługowych, rzemieślniczych i produkcyjnych oraz pracowników służby zdrowia, nauki i oświaty,
  - c) **usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym** – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niewymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t,
  - d) **zieleń** – urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa,
  - e) **urządzenia towarzyszące** – obiekty garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) w zakresie ładunku przestrzennego:
- a) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów i wyróżnia się swymi gabarytami lub wysokością, z wyłączeniem masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych,
  - b) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki równoległa do osi drogi,
  - c) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
  - d) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynku przeznaczenia podstawowego terenu na wszystkich jego kondygnacjach, przy czym dla pozostałych budowli nadziemnych sytuowanych na danym terenie, linia ta pełni funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w lit. c),
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona w metrach w linii elewacji frontowej budynku od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do najwyższego punktu dachu i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym,
  - b) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się terenowych urządzeń komunikacji, takich jak parkingi, dojścia i dojazdy oraz place,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wartość stanowiąca stosunek powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki,
- 6) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
- **orientacyjna linia podziałów nieruchomości** - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu może podlegać modyfikacjom wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej:
- **strefa ochronna** – obszar, w którym występują ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, ustalony w celu zapewnienia minimalnych odległości pomiędzy zabudową a obiektami infrastruktury technicznej, a także w celu zapewnienia ochrony sanitarnej.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granica obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające – ściśle określone,
    - c) linie rozgraniczające – warunkowe,
    - d) symbole określające przeznaczenie terenów,
  - 2) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązujące linie zabudowy,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - c) lokalizacja dominanty,
  - 3) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) symbole określające tereny komunikacji,
    - b) odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżki rowerowej,
    - c) symbole określające tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) strefa ochronna linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,
    - e) strefa ochronna linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15 kV,
  - 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - odcinki dróg, wzdłuż których obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką w układzie szpalerowym,
  - 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej – obszaru parku dworskiego,
    - b) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej,
    - c) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych,
  - 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - obszary warunkowego rozwoju.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) proponowane linie podziału wewnętrznego,
  - 2) jezdnie,
  - 3) przebieg dróg poza granicą planu.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie terenów**

##### **§ 4.**

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, przez co rozumie się obszar, na którym mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne (w rozumieniu przepisów odrębnych) w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- 2) **tereny zabudowy mieszanej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**, przez co rozumie się zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt. 1 oraz usługi, o których mowa w pkt 4,
- 3) **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co rozumie się obszar, na którym mogą być lokalizowane budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- 4) **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co rozumie się obszar, na którym mogą być lokalizowane obiekty wolnostojące lub lokale będące częścią innego budynku,

- przeznaczone do wykonywania funkcji biurowych, kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji i sportu, bankowości, handlu detalicznego i rzemiosła, gastronomii, hotelarstwa oraz obsługi komunikacji,
- 5) **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP**, przez co rozumie się usługi o charakterze ogólnospołecznym, wyróżnione następującymi symbolami:
    - a) **UPo** – dla usług oświaty,
    - b) **UPr** – dla usług sakralnych,
    - c) **UPp** – dla usług ratownictwa pożarniczego,
    - d) **UPi** – inne usługi o charakterze publicznym,
  - 6) **tereny zieleni parkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone zespoły zieleni, w ramach których przeważa obszarowo zieleń wysoka,
  - 7) **teren zieleni parkowej z historyczną zabudową rezydencjonalną**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPR**, przez co rozumie się zaplanowany i urządzonego zespół zieleni, w ramach którego przeważa obszarowo zieleń wysoka o charakterze zabytkowym oraz rezydencjonalne obiekty historyczne,
  - 8) **tereny lasów i dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, przez co rozumie się tereny zadrzewione lub przeznaczone do zadrzewienia,
  - 9) **tereny pól, łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**, przez co rozumie się tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, ogrodów, sadów oraz stawów rybnych i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
  - 10) **tereny wód śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, przez co rozumie się rzeki, jeziora, stawy, strumienie oraz kanały,
  - 11) **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, przez co rozumie się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów lub pieszych, wyróżnione następującymi symbolami:
    - a) **KDz** - dla dróg zbiorczych,
    - b) **KDI** – dla dróg lokalnych,
    - c) **KDd** – dla dróg dojazdowych,
  - 12) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw**, przez co rozumie się drogi o parametrach dróg dojazdowych, nie zaliczane do kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej,
  - 13) **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, przez co rozumie się parkingi, garaże, stacje paliw i miejsca obsługi pojazdów, dworce i przystanki autobusowe oraz inne obiekty przeznaczone do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów,
  - 14) **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 5.**

1. Dopuszcza się, dla obszaru objętego ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ustaleń dla przestrzeni publicznych, o których mowa w § 9 ust. 2 i 3, lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego:
  - 1) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
  - 2) urządzeń towarzyszących, w tym urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 3) nośników reklamowych i informacyjnych,
  - 4) obiektów małej architektury.
2. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
  - 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) składowania i gospodarczego wykorzystania oraz utylizacji odpadów,
  - 3) grodu nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
  - 4) lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości 50 metrów ponad poziom terenu i wyższych.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) budynki należy sytuować w odległościach:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i lokalnej,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
  - c) innych niż określone w lit. a i b - uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m,
4. Dla budynków istniejących w momencie uchwalenia planu, które:
  - 1) przekraczają ustaloną w planie liczbę kondygnacji lub wysokość zabudowy, obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały - w przypadku odbudowy budynku,
  - 2) przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy:
    - a) obowiązuje - w przypadku przebudowy, odbudowy lub rozbudowy budynku lub jego części - lokalizacja zabudowy na działce według ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych,
    - b) dopuszcza się remont i nadbudowę oraz rozbudowę w sposób nieprzekraczający ustalonej linii zabudowy.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 6.**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązkowo wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) z uwagi na położenie terenu objętego planem na obszarze występowania zbiorników wód podziemnych zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych i powierzchniowych oraz do gruntu,
- 4) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej gleby z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 5) nakazuje się utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące drzewa oraz stosować nowe nasadzenia w miejscach ubytków starych drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 6) wyznacza się odcinki dróg, wzdłuż których obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 7) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) **MM** oraz **ZPR** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) **UPo** i **UPp** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§ 7.**

1. Ustala się następujące obiekty zabytkowe, wpisane do ewidencji zabytków architektury i budownictwa:
  - 1) dwór pochodzący z I poł. XIX,
  - 2) dom nr 51, drewniany, 1933r.,
  - 3) dom nr 56, drewniany, pocz. XX w.,
  - 4) dom nr 95, murowany, ok. 1905r.,
  - 5) dom nr 22, drewniany, 1929/1930r.,

- 6) dom nr 23, drewniany, 1926r.,
  - 7) dom nr 25, murowany, XIX/XX w.,
  - 8) dom nr 33, drewniany, ok. 1920r.
2. Remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany funkcji obiektów, wpisanych do ewidencji zabytków, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### § 8.

Ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obszar parku dworskiego z II poł. XIX w. wraz z obiektem dworskim, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
  - a) wszystkie nowe inwestycje, przebudowy, rozbudowy, remonty, zmiany funkcji obiektów na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - b) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
  - c) wszelkie prace mogące wpłynąć na wygląd i kompozycję zabytkowego zespołu zieleni należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - d) należy utrzymywać i konserwować zieleń aż do jej śmierci biologicznej, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - e) przy uzupełnianiu drzewostanu należy uwzględniać historyczne założenie parkowe, w tym zachowanie głównych osi, rodzaj drzewostanu, a także tradycje w zakresie sztuki projektowania parków i ogrodów,
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ustala się wymóg uzyskania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim,
  - b) pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,
  - c) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### § 9.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
  - 1) tereny dróg publicznych, w tym:
    - a) droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDz**,
    - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI**,
    - c) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,
  - 2) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1-ZP12**, tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UPo**, **UPp**.
2. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny uznane za przestrzeń publiczną:
  - 1) tereny, o których mowa w ust. 1,
  - 2) teren usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UPr**.
3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
  - 1) zakazuje się lokalizowania:
    - a) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**, **KDz**, **KDI**, **KDd**,
    - b) nośników reklamowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - **ZP 2**,
      - **KDI 2**, **KDI 3** i **KDd7** na odcinku przylegającym do terenu oznaczonego symbolem **ZPR**,
      - **KDd 1** na odcinku przylegającym do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP 2**,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- c) zieleni.

## **DZIAŁ III** **Ustalenia szczegółowe**

### **Rozdział 1**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

##### **§ 10.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o których mowa w § 4 pkt 1, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN 1 - MN 38**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych o charakterze lokalnym, wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 30% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 12, MN 24, MN 26, MN 27, MN 34 i MN 35** dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie może przekraczać 12 m,
  - 3) obowiązują dachy:
    - a) strome, o symetrycznych połaciach, z zastrzeżeniem lit. d,
    - b) o kącie połaci dachowych zawierającym się pomiędzy 30° - 45°,
    - c) pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
    - d) strome, w tym jednospadowe, dla obiektów gospodarczych i garażowych oraz budynków bliźniaczych sytuowanych w granicy działki budowlanej,
  - 4) na istniejących budynkach z dachem płaskim dopuszcza się nadbudowę dachów w formie, o której mowa w pkt. 3,
  - 5) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów garażowych i gospodarczych w granicy działki,
  - 7) w przypadku sytuowania budynków bliźniaczych obowiązuje zachowanie jednolitej formy architektonicznej tych budynków w zakresie kubatury, poziomu posadowienia parteru, pokrycia dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych,
  - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 9) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
  - 10) maksymalny **wskaźnik zabudowy działki** wynosi:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,25,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,30,
  - 11) maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** wynosi:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,35,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,40.

##### **§ 11.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszanej**, o których mowa w § 4 pkt 2, oznaczone na rysunku planu symbolami **MM 1 – MM 15**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MM 1, MM 2, MM 6, MM 9, MM 11, MM 12, MM13 i MM14** dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekraczać 12 m,
- 5) obowiązują dachy:
  - a) strome, o symetrycznych połaciach, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) o kącie połaci dachowych zawierającym się pomiędzy 30° - 45°,
  - c) pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
  - d) strome, w tym jednospadowe, dla obiektów gospodarczych i garażowych oraz budynków bliźniaczych sytuowanych w granicy działki budowlanej,
- 6) na istniejących budynkach z dachem płaskim dopuszcza się nadbudowę dachów w formie, o której mowa w pkt. 5,
- 7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 7) dopuszcza się sytuowanie obiektów garażowych i gospodarczych w granicy działki,
- 8) w przypadku sytuowanie budynków bliźniaczych obowiązuje zachowanie jednolitej formy architektonicznej tych budynków w zakresie kubatury, poziomu posadowienia parteru, pokrycia dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych,
- 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 10) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,35,
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,45.

## § 12.

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, o których mowa w § 4 pkt 3, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM 1 – RM 6**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług związanych z produkcją rolniczą,
    - b) budynków mieszkalnych niezwiązanych z gospodarstwem rolnym,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 35% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie może przekraczać 12 m,
  - 3) obowiązują dachy:
    - a) strome, o symetrycznych połaciach, z zastrzeżeniem lit. d,
    - b) o kącie połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
    - c) pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
    - d) strome, w tym jednospadowe, dla obiektów gospodarczych i garażowych oraz budynków bliźniaczych sytuowanych w granicy działki budowlanej,
  - 4) na istniejących budynkach z dachem płaskim dopuszcza się nadbudowę dachów w formie, o której mowa w pkt. 3,
  - 5) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów garażowych i gospodarczych w granicy działki,
  - 6) w przypadku sytuowanie budynków bliźniaczych obowiązuje zachowanie jednolitej formy architektonicznej tych budynków w zakresie kubatury, poziomu posadowienia parteru, pokrycia dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych,
  - 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,



- 8) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- 9) maksymalny **wskaźnik zabudowy działki** wynosi – 0,35,
- 10) maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** wynosi – 0,45.

### § 13.

1. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, o których mowa w § 4 pkt 4, oznaczone na rysunku planu symbolami **U 1 - U 20**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących, przy czym:
    - a) powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej tego budynku,
    - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 30% sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usługowych, zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie może przekraczać 15 m,
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,45,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki wynosi – 0,75.

### § 14.

1. Ustala się **tereny usług publicznych**, o których mowa w § 4 pkt 5, oznaczone na rysunku planu symbolami **UPo, UPr, UPP, UPI**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług oświaty i kultury, na terenie oznaczonym symbolami **UPP** i **UPr**,
    - b) usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 4,
    - c) mieszkań towarzyszących,
    - d) urządzeń turystyki, sportu i rekreacji,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 30% terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
  - 3) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UPr** i **UPo** wyznacza się lokalizację dominant przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnicy, według następujących zasad:
    - a) wysokość dominanty nie może przekraczać 50% wysokości obiektu,
    - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku,
  - 4) ustala się obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym.

### § 15.

1. Ustala się **tereny zieleni parkowej**, o których mowa w § 4 pkt 6, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP 1 - ZP 13**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) lokalizację placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

- b) lokalizację urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem urządzeń elektroenergetycznych, o których mowa w § 29 pkt 7 niniejszej uchwały.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystyczne formy geomorfologiczne.

#### § 16.

1. Ustala się **teren zieleni parkowej z historyczną zabudową rezydencjonalną**, o którym mowa w § 4 pkt 7, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPR**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych.
3. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust. 1 następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wobec istniejącego obiektu dworskiego ustala się możliwość lokalizowania funkcji usługowych w dziedzinach administracji, oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej lub społecznej, rekreacji, turystyki i wypoczynku, w tym hotelarstwa i gastronomii,
  - 2) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
  - 3) wobec terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską należy stosować przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w § 7 i 8 niniejszej uchwały,
  - 4) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz sztuką projektowania ogrodów,
  - 5) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystyczne formy geomorfologiczne.

#### § 17.

1. Ustala się **tereny lasów i dolesień**, o których mowa w § 4 pkt 8, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1 - ZL 5**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dróg i parkingów terenowych,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
    - c) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

#### § 18.

1. Ustala się **tereny pól, łąk i pastwisk**, o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ 1 - RZ 5**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dróg,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

#### § 19.

1. Ustala się **tereny wód śródlądowych**, o których mowa w § 4 pkt 10, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS 1 – WS 10**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym terenu.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące zasady urządzania terenu:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
  - 2) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie.

## **Rozdział 2**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

#### **§ 20.**

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny podlegające ochronie:
  - 1) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
  - 2) tereny położone w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar parku dworskiego z II poł. XIX w. wraz z obiektem dworskim,
  - 3) tereny położone w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej.
2. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie określono odpowiednio:
  - 1) w § 7 niniejszej uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków,
  - 2) w § 8 niniejszej uchwały dla strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar parku dworskiego z II poł. XIX w. wraz z obiektem dworskim,
  - 3) w § 8 niniejszej uchwały dla strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 21.**

Ustala się następujące, ogólne zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach każdego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
- 2) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

#### **§ 22.**

1. Ustala się, następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
    - a) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
    - b) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
  - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
  - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m,
  - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPR** – zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 21 pkt 1 niniejszej uchwały,
  - 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>.
2. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w ust. 1 dla nowo wydzielanych działek:
- 1) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **KDd** i **KDw**, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów,
  - 2) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały dla poszczególnych terenów,
  - 3) które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają ustalone podziały nieruchomości,
  - 4) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ust. 1 - dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20%.

## **Rozdział 4**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

#### **§ 23.**

Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5,
- 2) występowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 20,
- 3) lokalizacji systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 29 pkt 4.
- 4) całkowitego zakazu zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**, **ZL** i **RZ**.

#### **§ 24.**

Ustala się **obszary warunkowego rozwoju**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na których:

- 1) scalanie i podziały nieruchomości należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w § 21 i 22 niniejszej uchwały,
- 2) warunkiem dokonania podziału nieruchomości jest wydzielenie gruntu pod lokalizację drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną wszystkich nowo wydzielanych działek,
- 3) należy przewidzieć miejsce na sytuowanie sieci urządzeń infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dostępu do tych sieci i urządzeń, na zasadach określonych w § 28 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 25.**

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, o których mowa w § 4 pkt 11, na których obowiązują następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) wyznacza się teren drogi zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz**, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 22,5 m, w granicach której należy zlokalizować:

- a) obustronne chodniki o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych,
  - b) ścieżki rowerowe o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych o napędzie elektrycznym,
  - c) obustronne szpalery zieleni wysokiej,
- 2) wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDI 1 - KDI 5** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12m lub innej - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd 1 – KDd 13** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m lub innej - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw 1 – KDw 50**, o szerokości nie mniej niż 6 m w warunkowych liniach rozgraniczających, zapewniających dostęp do wydzielanych nieruchomości, przy czym:
    - 1) wydzielenie dróg wewnętrznych jest obowiązujące w przypadku dokonania podziału nieruchomości zgodnie z proponowanymi w planie liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,
    - 2) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany w planie - zgodnego z warunkami podziału nieruchomości określonymi w niniejszej uchwale – dopuszcza się zmianę przebiegu tych dróg bądź odstąpienie od ich wydzielenia.
  3. Wyznacza się na rysunku planu odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżki rowerowej.

#### **§ 26.**

1. Ustala się **teren obsługi komunikacji**, o którym mowa w § 4 pkt 13, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1, następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, o których mowa w § 4 pkt 4,
  - 2) ustala się przeznaczenie co najmniej 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust. 1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie może przekraczać 15 m,
  - 2) maksymalny **wskaźnik zabudowy działki** wynosi – 0,45,
  - 3) maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** wynosi – 0,75.

#### **§ 27.**

1. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 miejsce na mieszkanie,
  - 2) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
  - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN** i zabudowy mieszanej oznaczonej symbolem **MM**, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 4) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **U**,
  - 5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach zabudowy usługowej, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **U**,
  - 6) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
2. W przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust. 1 podlega zsumowaniu.

#### **§ 28.**

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg,

- 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) w przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, należy rozwiązać kolizje poprzez przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

### § 29.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **E 1 - E 9**,
- 2) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych w planie do zabudowy,
- 3) wyznacza się strefę ochronną linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 25 m po każdej stronie tych linii,
- 4) wyznacza się strefę ochronną linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 5 m po każdej stronie tych linii,
- 5) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- 6) dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych w następujących przypadkach:
  - a) jeśli sieć została skablowana lub przełożona,
  - b) jeśli uzyskano zgodę właściciela sieci,
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu do tych urządzeń.

### § 30.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej, w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych w planie do zabudowy,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych oraz stacji uzdatniania wody.

### § 31.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych w planie do zabudowy,
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy docelowo odprowadzać poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 4) dopuszcza się realizację niezależnych systemów kanalizacji oraz oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami szczególnymi niniejszej uchwały,
- 5) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora.

### § 32.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych w planie do zabudowy,
- 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej,

- 3) ustala się, jako odbiornik wód opadowych ciek wodny Piwonka, pod warunkiem dokonania jego regulacji i dostosowania do odbioru wód opadowych,
- 4) dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do rzeki Proсны,
- 5) wody opadowe z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** i **KS** należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ropopochodnych, do wartości określonych w przepisach odrębnych,
- 6) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe odprowadzać należy do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo do gruntu lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych.

### § 33.

Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki,
- 2) place pod śmietniki należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów,
- 3) wywóz odpadów komunalnych należy prowadzić w sposób zorganizowany, tj. przez wyspecjalizowane jednostki, do miejsca ich składowania bądź utylizacji,
- 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

### § 34.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty należy zaopatrywać w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, w oparciu o zasilanie:
  - a) gazem ze zbiorników stacjonarnych lub sieci gazowej,
  - b) energią elektryczną,
  - c) paliwami płynnymi,
  - d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - e) odnawialnymi źródłami energii,
  - f) układami mieszanymi wykorzystującymi źródła energii, o których mowa w lit. a) do e),
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy sukcesywnie zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze o których mowa w pkt 1.

### § 35.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się możliwość budowy sieci gazowej w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową,
- 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne winno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
- 3) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 36.

1. Ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, **ZP**, **ZL** i **RZ**, przy czym odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, pod warunkiem uzyskania uzgodnień przewidzianych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń, o których mowa w ust. 2, na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **UPr**, pod warunkiem harmonijnego wkomponowania tych urządzeń w bryłę budynku.

## **DZIAŁ IV** **Przepisy końcowe**

### **Rozdział 1** **Sposoby i terminy tymczasowego** **zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 37.**

Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu.
- 2) Lokalizowanie, jako tymczasowego zagospodarowania terenu, zieleni oraz obiektów i urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 2** **Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne**

#### **§ 38.**

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne objęte planem (w tym za zgodą Wojewody Wielkopolskiego i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi), określone szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### **Rozdział 3** **Stawki procentowe**

#### **§ 39.**

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) 15% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM**,
- 3) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**,
- 4) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 5) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UPo**, **UPr**, **UPp**,
- 6) 30% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UPi**,
- 7) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 8) 20% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPR**,
- 9) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 10) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**,
- 11) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**,
- 12) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDz**, **KDl**, **KDd**,
- 13) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDw**,
- 14) 30% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**,
- 15) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**.

### **Rozdział 3** **Postanowienia końcowe**

#### **§ 40.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

#### **§ 41.**



Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLII/643/2006 Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 2 marca 2006 roku**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice - Kolonia Sulisławice”.**

Na podstawie uchwały Nr XXIX/434/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 15 lutego 2001 roku przystąpiono do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice - Kolonia Sulisławice*”.

W toku prowadzonego postępowania planistycznego spełniono wymogi wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w tym zasięgnięto opinii i uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi.

Zorganizowano również dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami przedmiotowego planu.

W trakcie dwukrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami zgłoszono uwagi do projektu planu. Dokonana analiza zgłoszonych uwag wykazała, że nie wszystkie uwagi mogą zostać uwzględnione. W związku z powyższym przedstawia się Radzie Miejskiej Kalisza listę nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z wymogami ustawowymi integralną częścią przedmiotowej uchwały jest rysunek planu. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowią załączniki do niniejszej uchwały. Ustalenia projektu planu są zgodne z przedmiotem planu określonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice - Kolonia Sulisławice*” oraz zgodne z polityką przestrzenną określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Kalisza opracowany projekt „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice -- Kolonia Sulisławice*” do uchwalenia.

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr XLII/643/2006**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 2 marca 2006 roku**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice - Kolonia Sulisławice”**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14**  
**ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

**Rada Miejska Kalisza rozstrzyga, co następuje:**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza
1.	20.07.05r. 23.12.05r.	Janina Stępień [redacted] Maria Stala [redacted]	Przeznaczenia w projekcie planu dz. nr 35 (obręb nr 161) na „tereny zielone”	Uwaga nieuwzględniona
2.	20.07.05r.	Barbara Niemiec [redacted]	Przeznaczenia w projekcie planu części dz. Nr 136/28 (obręb nr 161) na drogę dojazdową	Uwaga nieuwzględniona
3.	25.07.05r.	Stanisława Rataj [redacted]	Przeznaczenia w projekcie planu części dz. Nr 76/4 (obręb 161) w rejonie ul. Pałacowej na tereny zieleni parkowej z historyczną zabudową rezydencjonalną	Uwaga nieuwzględniona
4.	10.08.05r.	Halina Furman [redacted]	Przeznaczenia w projekcie planu części dz. Nr 310/3 (obręb nr 161) na drogę dojazdową	Uwaga nieuwzględniona

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLII/643/2006  
Rady Miejskiej Kalisza  
z dnia 2 marca 2006 roku**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławie - Kolonia Sulisławice”**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.)

**Rada Miejska Kalisza rozstrzyga, co następuje:**

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Sulisławie-Kolonia Sulisławice”, które należą do zadań własnych gminy, są:
  - budowa ulic: zbiorczej, lokalnych i dojazdowych wraz z oświetleniem,
  - budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - urządzenie terenów zieleni z ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi, wyposażonych w obiekty małej architektury i oświetlenie,
2. Realizacja ww. zadań nastąpi w oparciu o:
  - przepisy ustawy prawo zamówień publicznych,
  - przepisy ustawy o samorządzie gminnym,
  - przepisy ustawy o finansach publicznych.
3. Zadania finansowane będą w oparciu o następujące środki finansowe:
  - dochody własne zagwarantowane w budżecie Miasta Kalisza,
  - fundusze strukturalne,
  - dotacje,
  - pożyczki preferencyjne.
4. Termin realizacji:
  - zadania zostaną ujęte w wieloletnim planie inwestycyjnym dla Miasta Kalisza.