UCHWAŁA NR XXXI/445/2020
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/649/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta – Wiosenna, stwierdzając iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza", przyjętego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., Rada Miasta Kalisza uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta – Wiosenna, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki do planu miejscowego stanowią:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, 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 miejscowego są, pokazane na rysunku planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) granica zespołu stanowisk archeologicznych „O";

6) strefa lokalizacji wyłącznie budynków niewymagających zapewnienia komfortu akustycznego;

7) przeznaczenie terenów i ich oznaczenia liczbowo-literowe.

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

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**;

2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN**, **4U/MN**;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U**, **2U**, **3U**;

4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku symbolem **1RM**;

5) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **1ZD**;

6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP**, **2ZP**;

7) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDGP**;

8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**;

9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budowlach i urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć place do gier, place zabaw, boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny, ścieżki zdrowia oraz inne sportowe i rekreacyjne budowle i urządzenia, związane z funkcją sportu i rekreacji;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12º;

3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30º – 45º;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar (wraz z obowiązującymi liniami zabudowy) poza którym nie można lokalizować budynków, przy czym ustalenie to nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, a ponadto:

   a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,

   b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

   c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

   d) schody zewnętrzne mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 2,5 m,

   e) ustalenia pkt a, b i c mogą być realizowane wyłącznie w granicy planu miejscowego;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której, musi się znajdować przynajmniej 70 % szerokości elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych i usługowych;

6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego i powierzchni utwardzonych;

7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich, istniejących i projektowanych, budynków na danej działce budowlanej;

8) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć długość odcinka wyznaczonego przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian budynku na linię zabudowy, gdzie przez elewację frontową należy rozumieć elewację skierowaną swoim licem w stronę drogi, z której budynek jest obsługiwany;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;

10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń o zwartej strukturze i o wysokości minimum 1,5 m w momencie wykonania nasadzeń, gdzie przynajmniej 50% sztuk roślin stanowią rośliny zimozielone.

§ 5. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) lokalizację budynków, o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

a) kolory dominujące ścian budynków:

- odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
- kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej,

b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

b) dojść i dojazdów,

c) urządzeń melioracji wodnych;

2) lokalizację garaży lub budynków gospodarczych na terenach MN i U/MN w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:

a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego,

b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego z zastrzeżeniem lit. c,

c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,

d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku, gdy:

- przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub niedotrzymane wskaźniki minimalnej wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
- w przypadku zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

4) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;

5) dowolną powierzchnię i geometrię dla działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;

2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z wyłączeniem działek budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi KDGP, na których będzie realizowana wyłącznie zabudowa usługowa w strefie oznaczonej na rysunku i zgodnie z zapisem §20 ust. 3,

c) 2U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeśli funkcja obiektów lokalizowanych na terenie będzie tego wymagała,

d) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

e) ZP, ZD – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

4) możliwość lokalizacji przegród przeciwhałasowych w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Zakazuje się:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, inwestycji celu publicznego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

3) magazynowania na otwartej przestrzeni bez zadaszenia: materiałów sypkich, odpadów poza odpowiednimi pojemnikami;

4) zmian ukształtowania terenu związanych z nawożeniem mas ziemnych spoza terenu inwestycji;

5) chowu i hodowli zwierząt w systemie rusztowym, bezściółkowym;

6) lokalizacji:

a) usług zamieszkania zbiorowego,

b) chowu i hodowli zwierząt na terenie RM w liczbie powyżej 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza,

c) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,

d) usług demontażu pojazdów i maszyn,

e) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,

f) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,

g) działalności produkcyjnej, przetwórczej i wydobywczej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu stanowisk archeologicznych „O" w granicach oznaczonych na rysunku, w tym ochronę stanowisk archeologicznych w zespole, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar przestrzeni publicznej na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDGP, KDL i KDD oraz na terenach 1ZP i 2ZP, gdzie obowiązują ustalenia szczegółowe z rozdziału 3 oraz:

1) na terenach dróg o szerokości 15,0 m należy zagospodarować zielenią wszelkie nieutwardzone powierzchnie z preferencją stosowania zieleni wysokiej, z zachowaniem możliwości lokalizacji zjazdów na działki budowlane i drogi wewnętrzne;

2) na terenach zieleni urządzonej należy zlokalizować obszary ogólnodostępne, pokryte nasadzeniami o zróżnicowanej wysokości, w tym roślinami zimozielonymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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

W zakresie granic i sposobów 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, jednocześnie w przypadku zastosowania przepisów odrębnych w zakresie procedury scalania i podziału ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż:

a) 1000 m^2 na terenach MN dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, gdzie taki rodzaj budynku jest dopuszczony,

b) 300 m^2 na terenach MN dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, gdzie taki rodzaj budynku jest dopuszczony,

c) 150 m^2 na terenach MN dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, gdzie taki rodzaj budynku jest dopuszczony,

d) 1200 m^2 na terenach U/MN,

e) 2000 m^2 na terenach U,

f) 3000 m^2 na terenie RM,

g) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi – na pozostałych terenach;

2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:

a) 20,0 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenach MN, gdzie taki rodzaj budynku jest dopuszczony,

b) 11,0 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach MN, gdzie taki rodzaj budynku jest dopuszczony,

c) 6,0 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na terenach MN, gdzie taki rodzaj budynku jest dopuszczony,

d) 20,0 m na terenach U/MN, U,

e) dowolny na pozostałych terenach;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;

4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zgodne z przepisami odrębnymi:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) oznaczone na rysunku pasy ochronne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych:

a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – 15,0 m od skrajnego przewodu linii na każdą stronę,

b) dla linii średniego napięcia 15 kV – 5,0 m od skrajnego przewodu linii na każdą stronę,

przy czym ustalenia te obowiązują do czasu skablowania tych linii;

3) pasy ochronne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych dla linii niskiego napięcia 0,4 kV – 3,0 m od skrajnego przewodu linii na każdą stronę, przy czym ustalenia te obowiązują do czasu skablowania tych linii;

4) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu miejscowego;

2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;

3) obowiązek zapewnienia w granicach działek budowlanych liczbę stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, nie mniejszą niż:

a) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach i lokalach usługowych, handlowych, magazynowych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) 2 stanowiska na 5 zatrudnionych w budynkach i lokalach usług oświaty,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,

e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni sprzedaży budynków i lokali handlowych,

f) 3 stanowiska na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,

g) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych lub maszyn rolniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała na terenach U, U/MN i RM;

4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;

5) w przypadku, gdy obliczona według pkt 3, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,

c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;

6) przy określaniu liczby stanowisk postojowych dla obiektów rozbudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakaz dokonania całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną;

7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się realizację

rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych** ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i technologicznych**, w tym do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z urządzeń wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

a) zasilanie z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 4,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub jako elementy wyposażenia dróg.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDGP, KDL, KDD, KDW, ZP, ZD;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **17MN**, **23MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdzie dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

2) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 40 m^2;

3) jednego garażu wolnostojącego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – nie większą niż:

- 9,5 m dla budynków z dachem stromym,
- 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,

- budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,0 do 0,3;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5, nie mniejszą niż:

a) 1000 m^2 na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 17MN, 23MN,

b) 850 m^2 na terenie 6MN;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 90% podanych w pkt 4 wartości, wyłącznie w przypadku, gdy przyjęta wielkość pozwoli na wydzielenie 1 działki budowlanej więcej na danym terenie, niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;

6) dachy płaskie lub dachy strome.

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **11MN**, **13MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **24MN**, **28MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdzie dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej;

2) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 40 m^2;

3) jednego garażu wolnostojącego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – nie większą niż:

- 9,5 m dla budynków z dachem stromym,

- 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,

b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,0 do 0,3;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5, nie mniejszą niż:

a) 700 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) 300 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 90% podanych w pkt 4 wartości, wyłącznie w przypadku, gdy przyjęta wielkość pozwoli na wydzielenie 1 działki budowlanej więcej na danym terenie, niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;

6) dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej należy na segmentach budynków przylegających do siebie stosować jednakowe kąty nachylenia głównych połaci dachowych, jednakową wysokość budynków oraz współgrającą ze sobą formę architektoniczną, np. stosowanie attyk;

8) szerokość elewacji frontowej budynków – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w przedziale od 7,0 do 9,0 m;

9) na terenie 24MN lokalizację elewacji frontowej budynku mieszkalnego od strony drogi 2KDL.

§ 18. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **12MN**, **14MN**, **15MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdzie dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, zastrzeżeniem ust. 3:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej albo w zabudowie szeregowej;

2) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 40 m^2;

3) jednego garażu wolnostojącego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – nie większą niż:

- 9,5 m dla budynków z dachem stromym,
- 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,

b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,0 do 0,4;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5, nie mniejszą niż:

a) 700 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) 300 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

c) 150 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 90% podanych w pkt 4 wartości, wyłącznie w przypadku, gdy przyjęta wielkość pozwoli na wydzielenie 1 działki budowlanej więcej na danym terenie, niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;

6) dachy płaskie lub dachy strome z zastrzeżeniem pkt 7;

7) w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej albo zabudowie szeregowej należy na segmentach budynków przylegających do siebie stosować jednakowe kąty nachylenia głównych połaci dachowych, jednakową wysokość budynków oraz współgrającą ze sobą formę architektoniczną, np. stosowanie attyk;

8) szerokość elewacji frontowej budynków:

a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w przedziale od 7,0 do 9,0 m,

b) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w przedziale od 6,0 do 8,0 m.

3. Dopuszcza się realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej, której minimalna powierzchnia stanowi iloczyn projektowanej liczby budynków mieszkalnych i minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 4.

§ 19. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **16MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gdzie dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, zastrzeżeniem ust. 3:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej albo w zabudowie szeregowej;

2) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 40 m^2;

3) jednego garażu wolnostojącego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – nie większą niż 9,0 m,

b) budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,0 do 0,3;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki budowlanej

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5, nie mniejszą niż:

a) 700 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) 300 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

c) 150 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 90% podanych w pkt 4 wartości, wyłącznie w przypadku, gdy przyjęta wielkość pozwoli na wydzielenie 1 działki budowlanej więcej na danym terenie, niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;

6) dachy płaskie;

7) szerokość elewacji frontowej budynków nie większą niż 15,0 m.

3. Dopuszcza się realizację zespołu budynków na jednej działce budowlanej, której minimalna powierzchnia stanowi iloczyn projektowanej liczby budynków mieszkalnych i minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ust. 2 pkt 4.

§ 20. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN**, **4U/MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa, gdzie dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku usługowo-mieszkalnego wolnostojącego, gdzie zlokalizowane jest 1 mieszkanie i 1 lokal usługowy o dowolnej powierzchni całkowitej, przy czym handel w budynku usługowo-mieszkalnym nie może zajmować więcej niż 400 m^2 powierzchni całkowitej budynku, z zastrzeżeniem ust. 3;

2) budynków usługowych, w tym zawierających usługi takie jak handel o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2;

3) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 100 m^2;

4) jednego garażu wolnostojącego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych – nie większą niż:

- 9,5 m dla budynków z dachem stromym,

- 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,0 do 0,4;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1200 m^2;

5) dachy płaskie lub dachy strome.

3. Nowe budynki mieszkalne i usługowo-mieszkalne należy lokalizować w odległości minimum 25,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDGP, poza wyznaczoną na rysunku strefą lokalizacji wyłącznie budynków niewymagających zapewnienia komfortu akustycznego.

§ 21. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa, gdzie dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków usługowych oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m^2 na działkę budowlaną;

2) budynków magazynowych;

3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;

4) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2. Dopuszcza się lokalizację, na maksymalnie 30% powierzchni działki zbiorników służących rekreacji.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość budynków – nie większą niż 9,0 m;

2) wysokość budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 9,0 m;

3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,0 do 0,25;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 2000 m^2;

6) dachy płaskie;

7) ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami MN.

§ 22. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa, gdzie dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych, w tym mieszczących takie usługi jak:

a) przedszkole,

b) żłobek,

c) inne usługi oświaty,

d) inne usługi opieki nad dziećmi;

2) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;

3) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość budynków – nie większą niż 9,0 m;

2) wysokość budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 9,0 m;

3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,4;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1200 m^2;

6) dachy płaskie.

§ 23. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa, gdzie dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych oraz handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 300 m^2 na działkę budowlaną;

2) budynków magazynowych;

3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;

4) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość budynków – nie większą niż 9,0 m;

2) wysokość budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,4;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 2000 m^2;

6) dachy płaskie.

§ 24. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** ustala się przeznaczenie – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, gdzie dopuszcza się lokalizację:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;

2) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,;

3) budynków gospodarczych lub garaży;

4) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, związanych z prowadzoną na danym terenie działalnością rolną, hodowlaną i ogrodniczą;

5) wiat;

6) upraw rolnych i ogrodniczych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,

b) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 11,0 m,

c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,4;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 3000 m^2;

5) dachy płaskie lub dachy strome;

6) ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie przy granicy z terenami MN.

§ 25. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** ustala się przeznaczenie – ogrody działkowe, gdzie dopuszcza się lokalizację:

1) altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych;

2) budynków służących obsłudze ogrodów działkowych na terenie ogólnym, rozumianym zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych;

3) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach na terenie ogólnym.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) parametry altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach – podstawowej jednostce przestrzennej rodzinnego ogrodu działkowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ogrodów działkowych;

2) wysokość budynków na terenie ogólnym – nie większą niż 5,0 m;

3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu ogólnego w przedziale od 0,0 do 0,1;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego terenu ogólnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) dachy płaskie lub dachy strome.

§ 26. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP**, **2ZP** ustala się przeznaczenie – zieleń urządzona, gdzie ustala się lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew, krzewów i zieleni niskiej.

2. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) ścieżek pieszych i rowerowych;

2) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 5,0 m.

4. Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 27. 1. Na terenie drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym symbolem **1KDGP** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącymi podziałami geodezyjnymi;

2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

1) dróg rowerowych;

2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

3) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;

4) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 28. 1. Na terenie dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu 1KDL – zgodnie z rysunkiem, od 11,1 m do 14,5 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności,

b) dla terenu 2KDL – zgodnie z rysunkiem, od 12,2 m do 13,6 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności, plac do zawracania i wynikające z istniejących podziałów geodezyjnych

c) dla terenów 3KDL, 4KDL – zgodnie z rysunkiem, 15,0 m, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i fragmenty wynikające z istniejących podziałów geodezyjnych;

2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

1) dróg rowerowych;

2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

3) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;

4) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 29. 1. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m - zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem o trójkąty widoczności.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

1) dróg rowerowych;

2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

3) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;

4) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 30. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenów 11KDW i 12KDW – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem o trójkąty widoczności,

b) dla terenów 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW -10,0 m – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem o trójkąty widoczności i oznaczone na rysunku place do zawracania;

c) dla terenu 10KDW – 8,0 m zgodnie z rysunkiem oraz i oznaczony na rysunku plac do zawracania,

d) dla terenów 1KDW, 17KDW – zgodnie z rysunkiem i istniejącymi podziałami geodezyjnymi;

2) zagospodarowanie jako jezdnia i chodnik lub pieszo-jezdnia z zielenią na wszystkich nieutwardzonych fragmentach terenu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

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

Przewodniczący

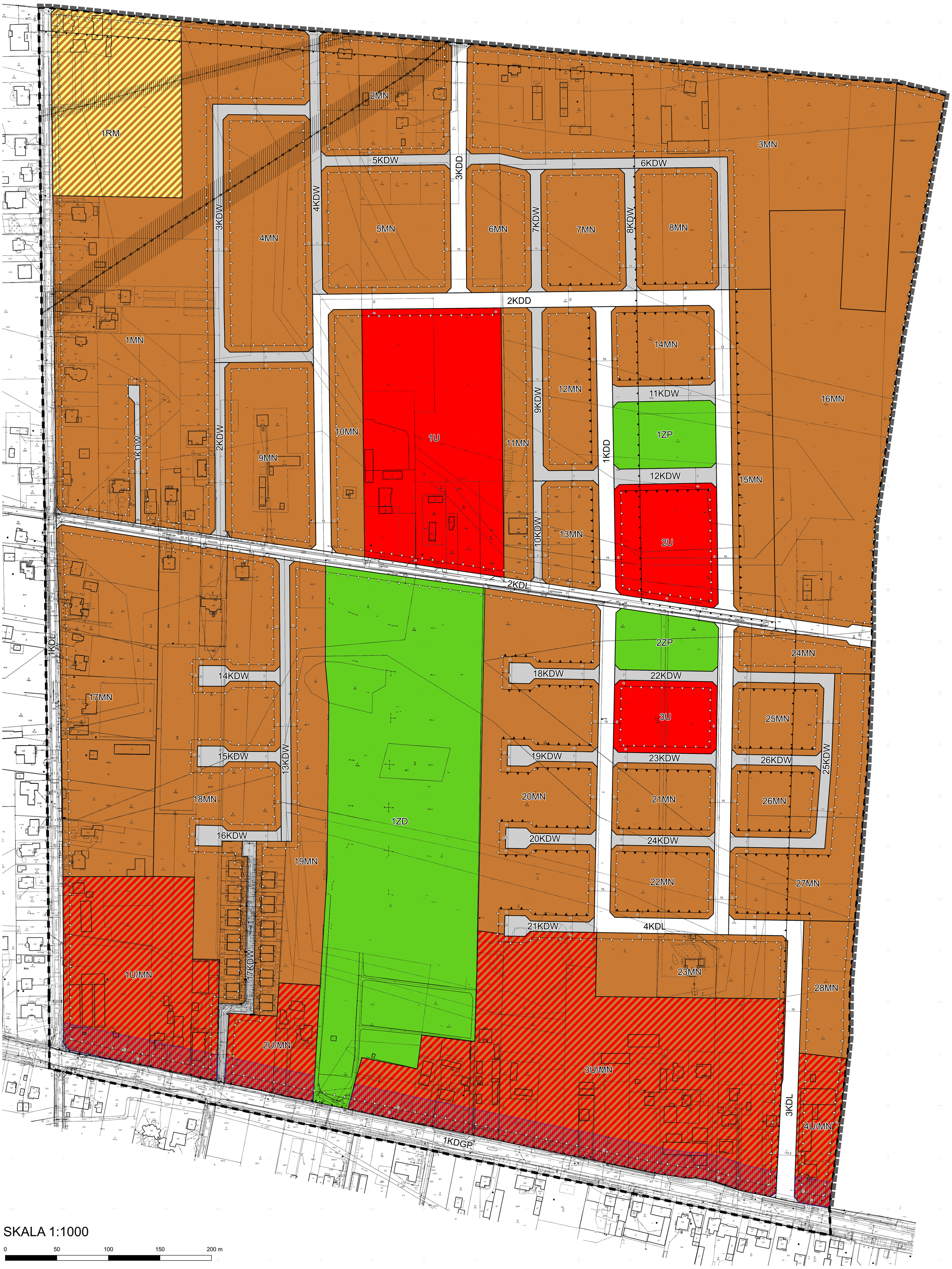
Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarzyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PIASZCZYSTA - WIOSENNA

Załącznik Nr 1 do Uchwały
NR XXXI/445/2020
Rady Miasta Kalisz
z dnia 29 października 2020 r.



SKALA 1:1000

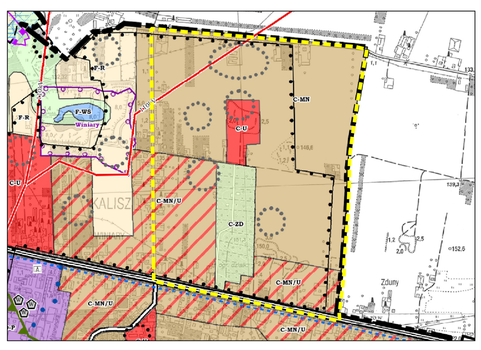
0 50 100 150 200 m

OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA KALISZA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA ZESPOŁU STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH "O"
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV
- PASY OCHRONNE DLA NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFA LOKALIZACJI WYŁĄCZNIE BUDYNKÓW NIEWYMAGAJĄCYCH ZAPEWNIENIA KOMFORTU AKUSTYCZNEGO

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/MN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZD — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDGP — TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/…/
Tadeusz Skarżyński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/445/2020

Rady Miasta Kalisza

z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygniecie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie:

·w dniach 13.02.2020 r. - 6.03.2020 r. , uwagi przyjmowano do dnia 23.03.2020 r.,

·w dniach 12.06.2020 r. - 3.07.2020 r. , uwagi przyjmowano do dnia 17.07.2020 r.,

·w dniach 6.08.2020 r. - 27.08.2020 r. , uwagi przyjmowano do dnia 11.09.2020 r.

W wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia do miejscowego planu wpłynęło 6 uwag, jedna uwaga została uwzględniona w całości, jedna uwaga została uwzględniona w części, a cztery uwagi zostały w całości nieuwzględnione. W wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia wpłynęła do planu jedna uwaga – w całości uwzględniona. W wyznaczonym terminie trzeciego wyłożenia nie wpłynęły uwagi do planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta – Wiosenna" w następujący sposób:

1. **Nie uwzględnia się uwagi** w **części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Kalisza** złożonej przez osoby prywatne

Treść uwagi:

Wnioskodawcy wnoszą o wyznaczenie w planie drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych w jednostce 1ZD na działce 65/1 oraz ewentualnie o wykreślenie drogi wewnętrznej 18KDW z działki 63/1.

Uzasadnienie :

Prezydent Miasta Kalisz uwzględnił uwagę w części w zakresie usunięcia drogi wewnętrznej o symbolu 18KDW, zlokalizowanej na działce 63/1.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie wyznaczenia w planie drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych na działce 65/1 w jednostce 1ZD. Wskazana działka na niespełnienie parametrów drogi.

2. **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej przez osobę prywatną

Treść uwagi:

Wnioskodawca wnosi o zmianę przeznaczenia z terenów zieleni urządzonej (2ZP) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z wyliczeń wnioskodawcy wynika, że ok. 39% powierzchni całej działki przeznaczone jest pod tereny ogólnodostępne (drogi, zieleń), które docelowo mają zostać wykupione przez miasto.

Uzasadnienie :

Projektując osiedla mieszkaniowe istotne jest realizowanie zadań publicznych przez miasto, w tym realizacja zieleni ogólnodostępnej. Wynika to zadań, które ma realizować gmina. Do zadań gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym dbałość o ład przestrzenny i realizacja zieleni gminnej. Ponadto projektując nowe osiedle mieszkaniowe należy zapewnić mieszkańcom dostęp do terenów zielonych, gdzie może zostać zrealizowany np. plac zabaw, czy miejsce do rekreacji. Istotne jest również zachowanie pewnej równowagi pomiędzy powierzchniami terenów przeznaczonych do zabudowy a terenami wyłączonymi z zabudowy kubaturowej i zachowującymi znaczną powierzchnię terenów biologicznie czynnych, zwłaszcza w kontekście zachodzących zmian klimatu.

3. **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej przez osobę prywatną

Treść uwagi:

Wnosi o zmianę funkcji z terenów dróg wewnętrznych (13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW) na teren dróg publicznych, gdyż docelowo mają one obsługiwać przynajmniej kilkadziesiąt działek budowlanych. Wg wnioskodawcy zaprojektowana komunikacja w formie dróg wewnętrznych jest próbą obejścia prawa do odszkodowania za wywłaszczenie, a także nałożenia na właścicieli kosztów budowy drogi i jej utrzymania.

Uzasadnienie :

Analizując strukturę własności nieruchomości uznano, że zmiana kategorii drogi z drogi wewnętrznej na drogę publiczną nie ma uzasadnienia. Teren objęty projektem planu miejscowego zlokalizowany jest przy granicy miasta Kalisz, w obszarze gdzie zlokalizowane są głównie pola uprawne. Pola te stopniowo są przekształcane na tereny mieszkaniowe, dotychczas na postawie indywidulanie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. W celu usystematyzowania zasad urbanistycznych nowo powstającego osiedla mieszkaniowego został sporządzony projekt miejscowego planu. Projekt ten przedstawia układ dróg publicznych, które tworzą połączenia komunikacyjne z istniejącymi drogami publicznymi – ul. Wiosenną, ul. Piaszczystą i ul Łódzką. Projektowane drogi publiczne przebiegają przy terenach ogólnie dostępnych, w tym przy terenach zabudowy usługowej i zieleni urządzonej. Drogi publiczne tworzą system, który pozwala na rozprowadzenie ruchu samochodowego i pieszego po nowym osiedlu i pozwala na dostęp do wszystkich nowo projektowanych części osiedla mieszkaniowego.

Natomiast drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane jako układ pomocniczy, który rozprowadzi ruch pieszy i samochodowy do poszczególnych budynków mieszkalnych. Drogi te nie mają być wykorzystywane do ruchu tranzytowego, ani jako drogi dojazdowe do terenów ogólnodostępnych. Są to drogi osiedlowe, które mają służyć mniejszym grupom mieszkańców. Drogi wewnętrzne zostały zaprojektowane, gdyż w planie miejscowym następuje zmiana przeznaczenia dużych powierzchni terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Układ dróg ustalony w projekcie planu pozwoli na realizację zabudowy w sposób uporządkowany i umożliwiający realizację niezbędnej sieci infrastruktury technicznej. Organ nadzoru wielokrotnie wskazywał, że w planach miejscowych nie należy projektować nowych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez zaprojektowania sieci dróg. W tym przypadku sieć tą stanową drogi wewnętrzne, gdyż realizacja tych dróg, na terenach ujętych w uwadze, nie jest niezbędna do realizacji jakichkolwiek zadań publicznych samorządu.

Zaprojektowanie na terenach 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW dróg wewnętrznych nie jest próbą obejścia prawa do odszkodowania za wywłaszczenie, czy nałożenia na właścicieli kosztów budowy drogi i jej utrzymania. Drogi te będą realizowane wyłącznie, gdy nastąpi realizacja zabudowy mieszkaniowej, a co za tym idzie nawet kategoria drogi publicznej nakładałaby koszty budowy drogi na inwestora inwestycji niedrogowej (art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych).

4. **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej przez osobę prywatną

Treść uwagi:

Wnosi o usunięcie dróg wewnętrznych 26KDW i 27KDW gdyż jest to próba obejścia prawa do odszkodowania za wywłaszczenie, a także nałożenia na właścicieli kosztów budowy i utrzymania dróg, które docelowo mają obsługiwać przynajmniej kilkadziesiąt działek budowlanych i zmianę funkcji terenu na rolniczą.

Wnioskodawca nie zgadza się z usytuowaniem drogi 4KDL w całości na działce nr 68/12 i prosi o usytuowanie przedmiotowej drogi równo po połowie na działkach nr 68/12, 67/10.

Uzasadnienie :

Analizując strukturę własności nieruchomości uznano, że zmiana kategorii drogi z drogi wewnętrznej na drogę publiczną nie ma uzasadnienia.

Ustalone przeznaczenie terenu wynika z ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunku zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Na etapie składania wniosków do przedmiotowego planu dla wskazanych działek wnioskowano o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wniosek ten został uwzględniony, czego konsekwencją jest obecny kształt projektu planu.

Funkcja rolnicza może zostać utrzymana na przedmiotowym terenie do czasu realizacji ustaleń planu, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lokalizacja drogi 4KDL wynika z analizy całości układu dróg publicznych w miejscowym planie i z uzgodnienia z Miejskim Zarządem Dróg i Komunikacji w Kaliszu. Skrzyżowania drogi 4KDL z drogami 1KDD i 2KDD zostały zaprojektowane tak, by nie było przesunięcia osi poszczególnych dróg względem siebie. Wynika to z konieczności zachowania zasad bezpieczeństwa w zakresie projektowanych nowych skrzyżowań dróg publicznych. Mimo

przebiegu projektowanej drogi w sposób niesymetryczny względem sąsiednich działek, działki te mogą zostać zabudowane, a parametry zabudowy i działek budowlanych zostały zaprojektowane z uwzględnieniem ograniczeń terenowych wynikających z lokalizacji drogi publicznej.

5. **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej przez osobę prywtną

Treść uwagi:

Wnosi o usunięcie z projektu mpzp drogi 3KDL, drogi wewnętrznej 26KDW i utrzymanie funkcji terenu jako rolniczej.

Uzasadnienie :

Analizując strukturę własności nieruchomości uznano, że zmiana kategorii drogi z drogi wewnętrznej na drogę publiczną nie jest uzasadniona.

Ustalone przeznaczenie terenu wynika z ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunku zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Na etapie składania wniosków do przedmiotowego planu dla wskazanych działek wnioskowano o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wniosek ten został uwzględniony, czego konsekwencją jest obecny kształt projektu planu.

Droga publiczna 3KDL została zaprojektowana w miejscu najmniej kolizyjnym. Realizacja drogi w miejscu proponowanym przez składającego uwagę nie jest korzystniejsza. W proponowanym miejscu są również zrealizowane budynki mieszkalne jednorodzinne i nie ma możliwości wydzielenia w proponowanym miejscu pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 15,0 m.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarzyński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/445/2020

Rady Miasta Kalisza

z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz 293 ze zm.) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, docelowo kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

3. Określenie terminów i zasad realizacji:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, ochronie środowiska,

2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej realizowane i finansowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne),

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy docelowej kanalizacji sanitarnej, deszczowej i sieci wodociągowej realizowane będzie wg zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarżyński

Uzasadnienie

Uchwałą nr XLIX/649/18 z dnia 1 marca 2018 r. Rada Miasta Kalisza przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 87 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kalisza (uchwała Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r.,) obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje część strefy podmiejskiej – C, gdzie zlokalizowano następujące kierunki rozwoju:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- ZD – tereny ogrodów działkowych.

W studium zawarto ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (…) możliwa jest zmiana zalecanych parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto:

- zaznaczony na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" przebieg planowanych dróg podstawowego układu komunikacyjnego jest orientacyjny a dokładny jego przebieg zostanie doprecyzowany na etapie sporządzania planów miejscowych;
- obiekty infrastruktury technicznej zaznaczone na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" stanowią informacje i doprecyzowanie ich lokalizacji nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych;
- dopuszcza się określenie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową w sporządzanych planach miejscowych dla terenów istniejących gospodarstw, mimo wyznaczenia innych kierunków zagospodarowania w studium;
- należy dążyć do utworzenia przestrzeni o charakterze centrotwórczym w ramach poszczególnych dzielnic/osiedli, których zadaniem będzie stworzenie płaszczyzny integracji społecznej mieszkańców. Obszary te winny być kreowane wokół usług publicznych oraz terenów sportowych i rekreacyjnych.

Plan miejscowy obejmuje tereny częściowo zabudowane. Celem planu jest uporządkowanie struktury obszarów przeznaczonych pod zabudowę, w tym ustalenie układu komunikacyjnego obsługującego nowe i istniejące tereny zabudowy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W planie miejscowym uwzględniono:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania dróg i zieleni urządzonej;
   3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
      a) ustalono ograniczenia dopuszczalnych działalności, w tym zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem

lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,

b) ustalono sposób gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, sposób zaopatrzenia w ciepło, określenia w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów wymagających ochrony,

c) uzyskano odpowiednie opinie i uzgodnienia instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych,

d) na obszarze planu nie występują grunty leśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony zespołu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w tym zakresie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

a) wprowadzenie zakazu lokalizacji niektórych usług, mogących kolidować z funkcją mieszkaniową,

b) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych,

c) określenie zasad ochrony środowiska;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenia dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości bezpośrednio w wyniku uchwalenia planu miejscowego opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

7) prawo własności – poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i uwarunkowań poszczególnych terenów do proponowanego zagospodarowania; ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, przy czym ustalenia w zakresie scaleń i podziałów uwzględniają tereny przeznaczone ustaleniami planu do zabudowy kubaturowej, gdyż nie ma przesłanek do realizacji takiej procedury na terenie,

8) układ drogowy zaprojektowano w sposób uwzględniający potrzebę partycypacji wszystkich inwestorów indywidulanych, przewidziano też możliwość wypowiedzenia się zainteresowanych osób na etapach przewidzianych przepisami prawa, w zakresie m.in. składania uwag do projektu planu;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wyznaczenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury, nowych dróg o parametrach zgodnych z ich projektowaną klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

10) potrzeby interesu publicznego – poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i tereny zieleni urządzonej oraz poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wyróżniono również obszary z ograniczeniami dla zabudowy w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu, projekt planu wyłożony był 3-krotnie do publicznego wglądu, przy czym uwagi wpłynęły w związku z 1 i 2 wyłożeniem, uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Kalisza, a nieuwzględnione uwagi przekazano Radzie Miasta;

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;

15) uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Kalisza zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wynikiem tych analiz jest projekt o zdefiniowanym układzie komunikacyjnym, wyznaczonych terenach przestrzeni wykorzystywanych publicznie – terenów zieleni, terenów dróg oraz terenów usług, w tym dedykowanego terenu dla usług oświaty. Projekt planu uwzględnia rozwój zabudowy na terenach, na których dotąd były wydawane decyzje o warunkach zabudowy, a rozwój tych terenów został zaprojektowany w Studium. Samo Studium zostało wykonane wraz z bilansem zabudowy opartym o prognozy demograficzne.

3. W planie miejscowym sytuowana jest nowa zabudowa, zatem uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego w oparciu o ramę dróg publicznych uzupełnionych o szkielet dróg wewnętrznych;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – z uwagi na wielkość obszaru objętego planem miejscowym liczba nowych mieszkańców osiedla znacząco wzrośnie, zatem w planach rozwoju komunikacji publicznej należy uwzględnić ten fakt, w miarę rozwoju zabudowy, plan miejscowy przewiduje nowe drogi niższego rzędu, tak by stanowiły połączenia do dróg wyższego rzędu i ułatwiały dostęp do komunikacji publicznej, zachowano 1 teren istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z gospodarstwem rolnym;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące rozwoju układów komunikacyjnych;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów w granicy miasta w granicach jednostki osadniczej oraz przeznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przeanalizowano dostępność komunikacyjną oraz infrastrukturalną. Istniejąca rozproszona zabudowa zostanie uzupełniona i powstanie spójny układ urbanistyczny osiedla, co ułatwi odpowiednie gospodarowanie w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Kalisza

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza przyjęta uchwałą Nr XXIX/427/2020 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 września 2020 roku wskazała, że obowiązujące Studium jest aktualne. Studium, w granicy obszaru objętego planem miejscowym, wyznacza tereny rozwoju nowej zabudowy. Tereny te zostały wyznaczone w oparciu o bilans terenów wykonany na podstawie prognozy demograficznej. Należy uznać, że opracowanie planu miejscowego w omawianym obszarze jest zgodne z wykonaną analizą oraz jest kontynuacją prac analitycznych i planistycznych wykonanych na potrzeby oceny aktualności oraz nowego Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

Dla potrzeb projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno - prawnych.

Konieczne będą również wydatki związane z wykupem gruntów i realizacją zadań własnych gminy, w tym realizacją dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej oraz ewentualnej realizacji usług oświaty (może to nastąpić również staraniem inwestorów prywatnych).

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski