

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze”
w Kaliszu**

Na art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 37f ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/67/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu, po stwierdzeniu w Uchwale Rady Miasta Kalisza Nr z dnia 25 listopada 2021r. w sprawie stwierdzenia nienaruszenia zgłoszonego do uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza, że miejscowy plan zagospodarowania rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r. oraz Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza przyjętego Uchwałą Nr XLI/512/2017 Rady Miasta Kalisza z dnia 27 lipca 2017 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu, dalej nazywany planem, ograniczony ulicami: Aleją Wojska Polskiego, Harcerską, Poznańską, Mikołaja Kopernika i Wojciecha Jabłkowskiego, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 6) lokalizacja zatok postojowych;
- 7) główne powiązania piesze;
- 8) dominanty architektoniczne;
- 9) akcenty urbanistyczne;
- 10) strefa ochronna pomnika przyrody;
- 11) granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;

- 12) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych;
- 13) lokalizacja przejścia bramowego na kierunku głównych powiązań pieszych;
- 14) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) wymiary w metrach;
- 16) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.

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

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami architektonicznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce w którym się znajduje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach w każdej formie o spadku połaci dachowych do 12°;
- 3) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć budynek lub detal architektoniczny wyróżniający się w zabudowie miejskiej poprzez swoje położenie, ekspozycję i indywidualne cechy architektoniczne;
- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, lizeny, pilastry, balkony, tarasy, zadaszenia, pochylnie, okapy i rury spustowe, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, lizeny, okapy, balkony itp. elementy wystroju elewacji oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalonej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/10 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez rozumieć wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków (istniejących i projektowanych) na danej działce budowlanej;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym i wyznaczona jest ona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 40% dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 11) systemie barw NCS – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;

- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego; w przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy przyjąć jako średnią wartość rzędnych terenu w obrębie lokalizacji obiektu;
- 16) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków których fasady usytuowane są w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż drogi lub ciągu pieszo-jezdnego tworząc szereg, przylegając przynajmniej z jednej strony ścianą boczną do budynku w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 17) zapleczu działki budowlanej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od frontu działki) ścianę budynku o funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od frontu działki) granicą działki budowlanej;
- 18) zespole budynków – należy przez to rozumieć minimum dwa budynki w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole terenów określające przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MW/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MWU;
- 3) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczone symbolem – U;
- 4) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem – UKR;
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem – ZP;
- 6) teren placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem – KP/ZP;
- 7) teren parkingu publicznego oznaczony symbolem – KS;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem – KPJ;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem – CP.

2. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 uchwały.

3. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD, publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ, publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem CP oraz plac publiczny z zielenią urządzoną oznaczony symbolem KP/ZP, jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych.

4. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z urządzaniem publicznie dostępnego parku lub skweru.

5. Obszary w granicach lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, wskazane na rysunku planu, są przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową lub przebudową budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywanych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji i przewidzianych w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Kalisza.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się ochronę i wyeksponowanie kompozycji urbanistycznej poprzez:
 - a) nakaz utrzymania i kontynuacji formy zabudowy pierzejowej na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U i 1MWU, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
 - b) nakaz zachowania i utrzymania dominant architektonicznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1UKR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz realizacji nowego budynku funkcji podstawowej na terenach oznaczonych symbolami 2MWU i 3MWU w formie obiektu stanowiącej dominantę architektoniczną,
 - d) nakaz zachowania i utrzymania istniejącego komina stanowiącego akcent urbanistyczny, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 4MWU, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nakaz realizacji zgodnie z rysunkiem planu akcentu urbanistycznego na terenie oznaczonym symbolem 1KDD nawiązującego do dziedzictwa kulturowego obszaru objętego planem;
- 4) ustala się główne powiązania piesze, wraz z przejściem bramowym stanowiące układ ogólnodostępnych połączeń z przestrzeniami publicznymi, uzupełniające komunikację pieszą zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych, publicznych ciągach pieszo-jezdnym i publicznych ciągach pieszych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w planie.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
- garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną,
- c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust.1 pkt 2 planu,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- d) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MW/U, MWU dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przyrody:

a) ustala się strefę ochronną wokół pomnika przyrody, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

- zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
- nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa,

b) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać;

3) w zakresie ochrony krajobrazu i zasad jego kształtowania:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócać wgląd na dominanty architektoniczne z przyległych dróg publicznych,

b) zakazuje się lokalizacji urządzeń z zakresu bezprzewodowej łączności publicznej na obiektach zabytkowych oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu łączności publicznej, za zastrzeżeniem lit. b, wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

d) na budynkach dopuszcza się wyłącznie zbiorcze anteny do odbioru sygnału radiowo-telewizyjnego,

e) zakazuje się lokalizacji urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń.

Rozdział 5.

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

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

1) cały obszar planu położony jest w granicach układu urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości pod nr 33/A na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956 r., zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. – w granicach układu urbanistycznego roboty budowlane mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi, w tym wszelkie prace związane z planowaną rewitalizacją podlegają uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

2) cały obszar planu położony jest w granicach terenu archeologicznych warstw kulturowych wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości pod nr 38/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957 r. (l.dz. KI.IV-83/257) zmieniona orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 (l.dz. DOZ.-OAIK-6700-310-2/12-13[KD]) - roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi, w tym wszelkie prace związane z planowaną rewitalizacją podlegają uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych, w której:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenu zakłócających ekspozycję od strony przyległych dróg publicznych dominant architektonicznych wskazanych na rysunku planu,

b) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu głównych powiązań pieszych wskazanych na rysunku planu, stanowiących o wzajemnym skomunikowaniu przestrzeni o charakterze publicznym w ramach strefy;

4) wskazuje się na rysunku planu budynek mieszkalny wpisany do rejestru zabytków pod numerem 659/A zlokalizowany przy ul. Podgórze 8 - prace budowlane dotyczące budynku wpisanego do rejestru zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;

5) wskazuje się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

a) zlokalizowane przy ulicy Mikołaja Kopernika:

- budynek mieszkalny przy ul. Mikołaja Kopernika 9,
- budynek mieszkalny przy ul. Mikołaja Kopernika 11,
- budynek łaźni miejskiej, ob. budynek usługowy, przy ul. Mikołaja Kopernika 13,
- budynek mieszkalny przy ul. Mikołaja Kopernika 15,
- budynek mieszkalny przy ul. Mikołaja Kopernika 17,
- budynek mieszkalny przy ul. Mikołaja Kopernika 19,
- budynek mieszkalny przy ul. Mikołaja Kopernika 21,

b) zlokalizowany przy ulicy Gołębiej:

- budynek mieszkalny przy ul. Gołębiej 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Gołębiej 3,

c) zlokalizowane przy ulicy Wroniej:

- budynek mieszkalny przy ul. Wroniej 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Wroniej 3,

d) zlokalizowane przy ulicy Ogrodowej:

- budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 2,
- budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 3,

e) zlokalizowane przy ulicy Wojciecha Jabłkowskiego:

- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 2,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 4,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 5,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 6,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 7,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 8,
- dom mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 10,
- dom mieszkalny (w podwórzu) przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 10,
- budynek piekarni przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 10,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 11,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 12,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 13,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 14,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 15,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 16,
- budynek mieszkalny (oficyna) przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 16,
- budynek mieszkalny (w podwórzu) przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 18,
- budynek gospodarczy (pralnia) przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 18,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 18,

- dawny zakład hafciarski, obecnie budynek mieszkalny (w podwórzu) przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 20,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 20,
- budynek mieszkalny przy ul. Wojciecha Jabłkowskiego 22,

f) zlokalizowane przy ulicy Podgórze:

- kościół Baptystów przy ul. Podgórze 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 3,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 5,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 6,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 7,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 8,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 9,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 11,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 12,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 13,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 14,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 15,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 16,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 17,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 18,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 19,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 20,
- budynek mieszkalny przy ul. Podgórze 24,

g) zlokalizowane przy ulicy Harcerskiej:

- budynek mieszkalny przy ul. Harcerskiej 3,
- budynek mieszkalny przy ul. Harcerskiej 5,
- budynek mieszkalny przy ul. Harcerskiej 7,
- budynek mieszkalny przy ul. Harcerskiej 9,
- budynek mieszkalny przy ul. Harcerskiej 11,
- budynek mieszkalny przy ul. Harcerskiej 15,

h) zlokalizowane przy ulicy Poznańskiej:

- budynek mieszkalny przy ul. Poznańskiej 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Poznańskiej 3,
- budynek mieszkalny przy ul. Poznańskiej 5,
- budynek mieszkalny przy ul. Poznańskiej 11;

6) w celu ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 5, ustala się:

- a) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający historyczne cechy stylistyczne budynku,
- b) wszelkie prace i roboty budowlane związane z zabytkiem mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;

- 7) przy wymianie stolarki okiennej oraz drzwiowej w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zachować oryginalną stolarkę i przeprowadzić jej konserwację, natomiast w przypadku jej wymiany ze względu na zły stan zachowania należy ją wiernie odtworzyć z zachowaniem jej wymiarów, materiału, podziałów oraz koloru
- 8) wszelkie prace prowadzone na elewacjach budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Kalisza należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz uzyskać stosowne pozwolenia dla planowanych działań, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem CP, teren placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem KP/ZP, teren parkingu publicznego oznaczony symbolem KS oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, na których:
- a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem określonym w lit.b,
- b) na terenie placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP/ZP dopuszcza się lokalizacje następujących tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:
- związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: sceny, estrady, obiekty i urządzenia wystawowe, rozrywkowe, dydaktyczne i inne,
 - sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli, a wydzielenie ogródka z przestrzeni placu w formie ażurowej,
- c) nakazuje się stosowanie rozwiązań tworzących jednorodną kompozycję przestrzenną w zakresie urządzenia i wyposażenia poszczególnych terenów, tj. nawierzchni, oświetlenia, itp.,
- d) nakazuje się przy przebudowie lub budowie ciągów komunikacyjnych uwzględnienie w ramach kompozycji przestrzennej nawierzchni z kostki kamiennej, z dopuszczeniem łączenia z innymi materiałami w sposób tworzący stylistyczną całość kompozycyjną,
- 2) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych:
- a) ustala się wyposażenie placu publicznego oznaczonego symbolem 1KP/ZP w urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: miejsca odpoczynku, place zabaw,
- b) dopuszcza się ruch pojazdów oraz lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP/ZP,
- c) teren placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem 1KP/ZP ma stanowić kompozycję zieleni niskiej i wysokiej pełniące rolę rekreacyjną i ozdobną, z urządzeniami rekreacji codziennej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz niezbędnej komunikacji samochodowej,
- d) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP należy zagospodarować kompozycją zieleni niskiej i wysokiej pełniące rolę rekreacyjną i ozdobną, z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem,
- e) na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP dopuszcza się urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: miejsca odpoczynku, place zabaw, siłownie plenerowe, i inne,
- f) zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni,
- g) organizacja ruchu na publicznych ciągach komunikacyjnych zgodnie z § 13 ust. 1.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 10) zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 11) charakterystycznych cech elewacji budynków zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 12) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic, zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi dla dróg;
- 13) zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 14) maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę, zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U – 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MWU – 500 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U- 450 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UKR – 1000 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem KS – 700 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U – 18 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MWU – 11 m,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem U – 20 m,
- d) dla terenu oznaczonego symbolami UKR – 20 m;
- e) dla terenu oznaczonego symbolem KS – 20 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 50° do 130°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 12. 1. Cały obszar planu położony jest w obszarze rewitalizacji miasta Kalisza oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze rewitalizacji ustala się:

1) w zakresie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą:

a) dla zabudowy w formie pierzejowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U i 1MWU:

- minimalna różnica w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami - wysokość tożsama z budynkiem sąsiednim,
- maksymalna różnica w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami – 2 m,
- dla nowo realizowanych budynków poziom posadowienia parteru - minimum w poziomie terenu oraz maksymalnie 0,6 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- ściany tynkowane z dopuszczeniem stosowania okładzin ceramicznych i kamiennych na powierzchni nie większej niż 20% elewacji,
- dopuszcza się elewacje przeszklone w lokalach użytkowych zlokalizowanych na parterze budynku,
- balustrady balkonów, loggi lub portfenetrów metalowe w formie ażurowej,

b) dla pozostałej zabudowy lokalizowanej przy granicy działki w dobudowie do istniejącego budynku ustala się maksymalną różnicę w wysokości pomiędzy przylegającymi budynkami – 2 m;

2) w zakresie charakterystycznych cech elewacji budynków:

a) kolorystyka ścian tynkowanych – barwy o niskim nasyceniu odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 20% ich powierzchni,

b) stolarka okienna i drzwiowa:

- kolorystyka stolarki okiennej – biała, ecru (biały z żółtawym odcieniem) lub jasnoszara z dopuszczeniem stosowania innych kolorów w lokalach użytkowych lokalizowanych w poziomie parteru, pod warunkiem zastosowania jednolitej kolorystyki w obrębie parteru budynku oraz w kolorze zharmonizowanym z kolorystyką pozostałej części elewacji, przy czym w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę dla danego obiektu,
- kolorystyka stolarki drzwiowej zharmonizowana z kolorystyką elewacji, natomiast w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę danego obiektu,

c) zasady docieplania elewacji, dopuszczalnych lub zabronionych materiałów oraz sposobu zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania:

- nakazuje się zachowanie i odtwarzanie cech charakterystycznych elewacji budynków, w szczególności detali architektonicznych takich jak: gzymsy, ścianki attykowe, pilastry, lizeny, itp.;
- zakazuje się wykonywania ocieplenia od zewnątrz elewacji budynków zawierających detale architektoniczne w formie gzymsów, pilastrów, obramowań okiennych, itp., za wyjątkiem stosowania tynków termoizolacyjnych oraz z zastrzeżeniem tiret pierwsze;

d) dopuszczalnych lub zakazanych przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji:

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych, falistych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
- roboty budowlane dotyczące kolorystyki elewacji budynku muszą obejmować cały budynek i uwzględniać jednolity charakter zabudowy na działce budowlanej,
- przy nadbudowie i adaptacji poddaszy na funkcje użytkowe lukarny i okna połaciowe w dachach spadzistych muszą tworzyć harmonijną całość w obrębie poszczególnych budynków w zakresie: wielkości i kształtu otworów okiennych, rozmieszczenia otworów okiennych w stosunku do krawędzi dachu i osi pionowych układu elewacji oraz podziałów przeszkleń;

3) w zakresie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej:

a) rodzaj działalności usługowej na terenach przeznaczonych pod usługi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

b) na terenach oznaczonych symbolem MW/U funkcja usługowa wyłącznie w parterach budynków;

4) w zakresie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczbie:

a) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m²;

b) obiekty handlowe dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MW/U, MWU, U,

c) dopuszczalna liczba obiektów – dwa na jednej działce budowlanej.

3. Wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne wokół cmentarza 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi - w granicach stref ochronnych zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Kalisza określa się obszary lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, wskazane na rysunku planu:

1) nieruchomość przy ul. Gołębiej 3 – dz. ew. nr 116 obr. 036 Śródmieście II;

2) nieruchomość przy ul. Podgórze 16 – dz. nr ew. 110 obr. 043 Rogatka;

3) nieruchomość przy ul. Podgórze 19 – dz. nr ew. 108 obr. 036 Śródmieście II;

4) nieruchomość przy ul. W. Jabłkowskiego 12 – dz. nr ew. 93 obr. 036 Śródmieście II;

5) nieruchomość przy ul. W. Jabłkowskiego 14 – dz. nr ew. 119 obr. 036 Śródmieście II;

6) nieruchomość przy ul. W. Jabłkowskiego 14a – dz. nr ew. 92 obr. 036 Śródmieście II;

7) nieruchomość przy ul. W. Jabłkowskiego 22 – dz. nr ew. 88 obr. 036 Śródmieście II;

8) nieruchomość przy ul. Wroniej 1 – dz. nr ew. 114 obr. 043 Rogatka;

5. Budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego z uwzględnieniem zasad regulowanych przepisami odrębnymi.

6. Cały obszar planu ustala się obszarem zabudowy śródmiejskiej.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ oraz plac publiczny z zielenią urządzoną oznaczony symbolem KP/ZP zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu;
- 2) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem CP stanowią element komunikacji pieszej zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu oraz poza planem;
- 3) ustala się dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ oraz placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP/ZP strefę zamieszkania, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się dla dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD strefę ruchu uspokojonego, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KPJ, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się rozdzielanie stanowisk drzewami lub grupami drzew w formie szpalerów.

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:

- 1) dla funkcji mieszkalnej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów sakralnych minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na obiekt;
- 3) dla obiektów lub lokali handlowych minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 100 m² powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) dla obiektów lub lokali gastronomicznych minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej części konsumpcyjnej, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 5) dla pozostałych obiektów lub lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce.

3. Dla obiektów wielofunkcyjnych należy zapewnić sumaryczną liczbę miejsc postojowych wynikającą ze wskaźników określonych w ust. 2.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej lub na ogólnodostępnych miejscach postojowych zlokalizowanych nie dalej niż 100 m od działki budowlanej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

6. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na publicznym parkingu oznaczonym symbolem IKS lub terenie placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonym symbolem 1KP/ZP, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

7. Dla istniejących obiektów zabytkowych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby miejsc postojowych oraz ich lokalizację.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej ogólnodostępnej,
 - b) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

- b) dla całego obszaru planu ustala się retencję wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej oraz odprowadzanie ich nadmiaru do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) przed rzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
- b) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnych węzłów cieplnych lub indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
- b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) realizacja sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, lub indywidualnych źródeł,
- b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako sieci podziemne, z wyłączeniem złączy kablowych SN i nn.
- c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
- b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., oraz z zastrzeżeniem § 5, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, pod warunkiem że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) dopuszcza się w granicach działek budowlanych lokalizację podziemnych obiektów i urządzeń do zbierania odpadów;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;

- 3) tymczasowych obiektów na terenie placu publicznego oznaczonego symbolem 1KP, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 lit. b.

Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku,
- b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub w formie zespołu budynków zlokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
- c) dopuszcza się maksymalnie dwa zespoły budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- e) zakazuje się lokalizowania zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej w pierzei drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 4,
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe - 1,
- k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 13 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych - dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°, przy czym ustala się jednakową formę dachu, nachylenie połaci dachowych oraz poziom kalenic dachu dla pojedynczego zespołu budynków,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich o nachyleniu do 10°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW/U i 3MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
 - b) dla budynków w formie zabudowy pierzejowej dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
 - d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub w formie zespołu budynków zlokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) dopuszcza się maksymalnie dwa zespoły budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej,
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki,
 - h) zakazuje się lokalizowania zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej w pierzei drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - k) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - l) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 4,
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe - 1,
 - n) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 13 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - p) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°, przy czym ustala się jednakową formę dachu, nachylenie połaci dachowych oraz poziom kalenicy dachu dla pojedynczego zespołu budynków,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MW/U** i **5MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
 - d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,0,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - m) dla budynków niespełniających ustaleń w zakresie gabarytów obiektu dopuszcza się przebudowy i rozbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - n) dla budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowy i nadbudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
 - d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - m) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
 - d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - m) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
- d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub w formie zespołu budynków zlokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
- e) dopuszcza się maksymalnie dwa zespoły budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej,
- f) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy,
- g) zakazuje się lokalizowania zabudowy gospodarczej, garażowej lub gospodarczo-garażowej w pierzei dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD oraz placu publicznego oznaczonego symbolem 1KP/ZP,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 3,
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe - 1,
- m) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 2,
- n) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 11 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
- o) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°, przy czym ustala się jednakową formę dachu, nachylenie połaci dachowych oraz poziom kalenicy dachu dla pojedynczego zespołu budynków,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- p) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MW/U** i **10MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe lokalizowane przy granicy działki,
- b) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
- c) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub w formie zespołu budynków,
- d) dopuszcza się maksymalnie jeden zespół budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej,,
- e) dla budynków lokalizowanych w głębi działki budowlanej w stosunku do pierzei ulicy obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 3,
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe - 1,
- l) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 2,
- m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 11 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,

n) dachy:

- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°, przy czym ustala się jednakową formę dachu, nachylenie połaci dachowych oraz poziom kalenicy dachu dla pojedynczego zespołu budynków,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,

o) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MW/U** i **12MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
- d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub w formie zespołu budynków zlokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
- e) dopuszcza się maksymalnie dwa zespoły budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej,
- f) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - 3,
 - budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe - 1,
- l) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 2,
- m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 14 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
- n) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°, przy czym ustala się jednakową formę dachu, nachylenie połaci dachowych oraz poziom kalenicy dachu dla pojedynczego zespołu budynków,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
- o) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
- b) dla budynków w formie zabudowy pierzejowej dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy granicy działki,
- c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
- d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- k) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,

- m) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
- b) dla budynków w formie zabudowy pierzejowej dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy granicy działki,
- c) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterze budynku,
- d) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - m) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usytuowane w obowiązującej linii zabudowy w formie zabudowy pierzejowej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy,
 - d) dla budynków sytuowanych na zapleczy działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – 3,
 - budynku usługowego – 1,
 - j) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – 2,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny i mieszkalno-usługowy – 14 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m;
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,

m) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MWU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, oświaty, opieki, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

b) zagospodarowanie terenu wokół pomnika przyrody z uwzględnieniem § 6 pkt 2,

c) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub usługowy, lub mieszkalno-usługowy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

i) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

k) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MWU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy,

c) nowo realizowane budynki w formie dominanty architektonicznej, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - i) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - k) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
 - l) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - m) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy,
 - c) zachowuje się istniejący komin stanowiący akcent urbanistyczny, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością jego przebudowy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - j) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 40°, przy czym dla budynków usytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - k) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
 - l) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, sztuki użytkowej, usług biurowych, bankowych, medycznych, obsługi ludności;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) zachowuje się istniejący budynek usługowy stanowiący dominantę architektoniczną, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością jego przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w planie,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - i) dachy – zgodnie ze stanem istniejącym wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 45° do 55°,
 - j) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
 - k) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUKR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług kultu religijnego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- b) funkcja gospodarcza, garażowa i gospodarczo-garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w odrębnym budynku sytuowanym w granicy działki,
- c) zachowuje się istniejący budynek usługowy stanowiący dominantę architektoniczną, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością jego przebudowy na zasadach określonych w planie,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku usługowego – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek usługowy – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
- j) dachy:
 - budynek usługowy – zgodnie ze stanem istniejącym wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 50° do 60°,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – jednopadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do 20° do 40°,

k) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej z dopuszczeniem blachy płaskiej w naturalnym kolorze materiału lub czerwonym, lub grafitowym;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – plac publiczny z zielenią urządzoną;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) ustala się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji codziennej takie jak: place zabaw, siłownie plenerowe, miejsca odpoczynku, i inne,

c) ustala się realizację komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej w jednym poziomie (bez krawężników, progów i innych barier) z dopuszczeniem wyróżniania poszczególnych rodzajów kolorem lub materiałem,

d) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji w formie boisk, placów i torów do gier sportowych i zręcznościowych,

e) nakazuje się wykonanie oświetlenia placu uwzględnieniem wymogu zastosowania jednorodnej kompozycji stylistycznej w granicach całego terenu,

f) dla nawierzchni utwardzonych ustala się realizację kompozycji stanowiącej połączenie kostki kamiennej i betonowej,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

h) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: parking publiczny, garaż wielopoziomowy,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) parking powierzchniowy lub garaż wielopoziomowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,

h) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m,

i) dachy - płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10°, przy czym dopuszcza się realizację na ostatniej kondygnacji parkingu otwartego,

j) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich,
- dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane,
- dopuszcza się elewacje w całości lub części ażurowe;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzone (park);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – zmienna, od 7,3 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – zmienna, od 9, 0 m do 12,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD – zmienna, od 10,8 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD – zmienna, do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD stanowiącej strefę zamieszkania dopuszcza się niewyodrębnianie w przekroju ulicy części pieszej od jezdnej lub realizację w jednym poziomie,
 - c) drogi oznaczone symbolami 1KDD i 4KDD należy zakończyć placami do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8 i § 13;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ, 2KPJ i 3KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ – 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KPJ – zmienna, od 9,5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KPJ – zmienna, od 11,8 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji placu do zawracania w ciągach pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami 1KPJ i 3KPJ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się realizację przekroju ciągu z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej,
 - d) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8 i § 13;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1CP, 2CP, 3CP i 4CP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1CP - zmienna, od 2,7 m do 2,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2CP - zmienna, od 2,3 m do 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 3CP - zmienna, od 3,3 m do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 4CP - 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszego w formie kostki kamiennej lub kompozycji stanowiącej połączenie kostki kamiennej z betonową,
 - c) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

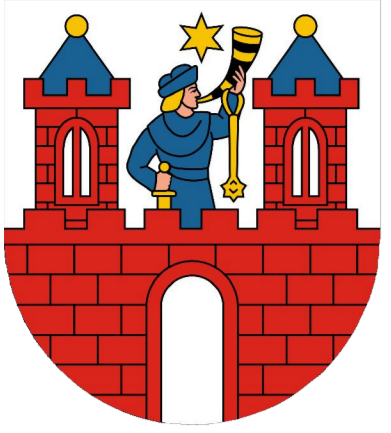
§ 38. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami MW, MW/U, MWU, U i UKR oraz 0% dla pozostałych terenów.

Rozdział 15.

Postanowienia końcowe

§ 39. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

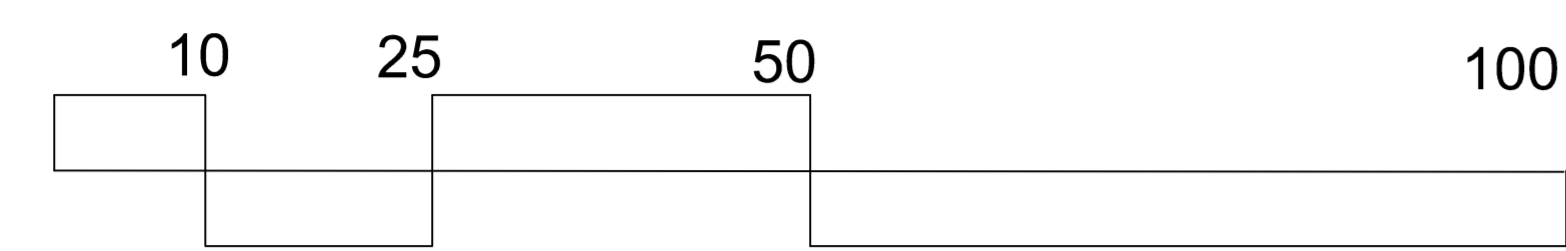
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



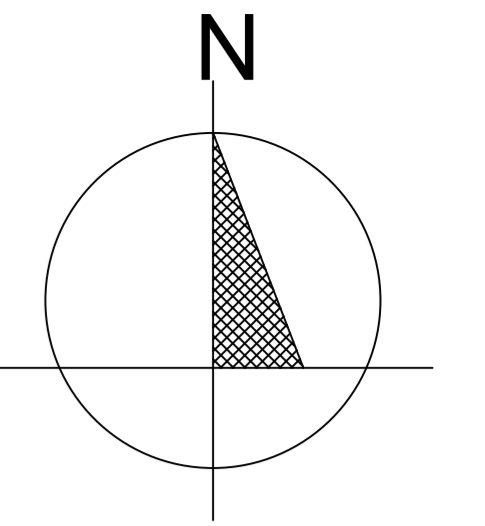
MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI "JABŁKOWSKIEGO - PODGÓRZE" W KALISZU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA KALISZA Z DNIA

SKALA 1:500



Województwo wielkopolskie
Powiat: Kalisz - miasto na prawach powiatu
Jednostka ewidencyjna: 306101_1, Miasto Kalisz
MAPA ZASADNICZA
Skala: 1:500



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA



----- granica obszaru objętego planem miejscowym

- SYMBOLIKA KOLORÓW I LINII**
- SYMBOLIKA CENNEJ HISTORII I ZDANIA**
- SYMBOLIKA OCHRONY I OGRANICZENIA**
- SYMBOLIKA UŻYTKÓW I FUNKCYJNOŚCI**

- SYMBOLIKA OCHRONY I OGRANICZENIA**
- SYMBOLIKA UŻYTKÓW I FUNKCYJNOŚCI**
- SYMBOLIKA CENNEJ HISTORII I ZDANIA**

USTALENIA PLANU

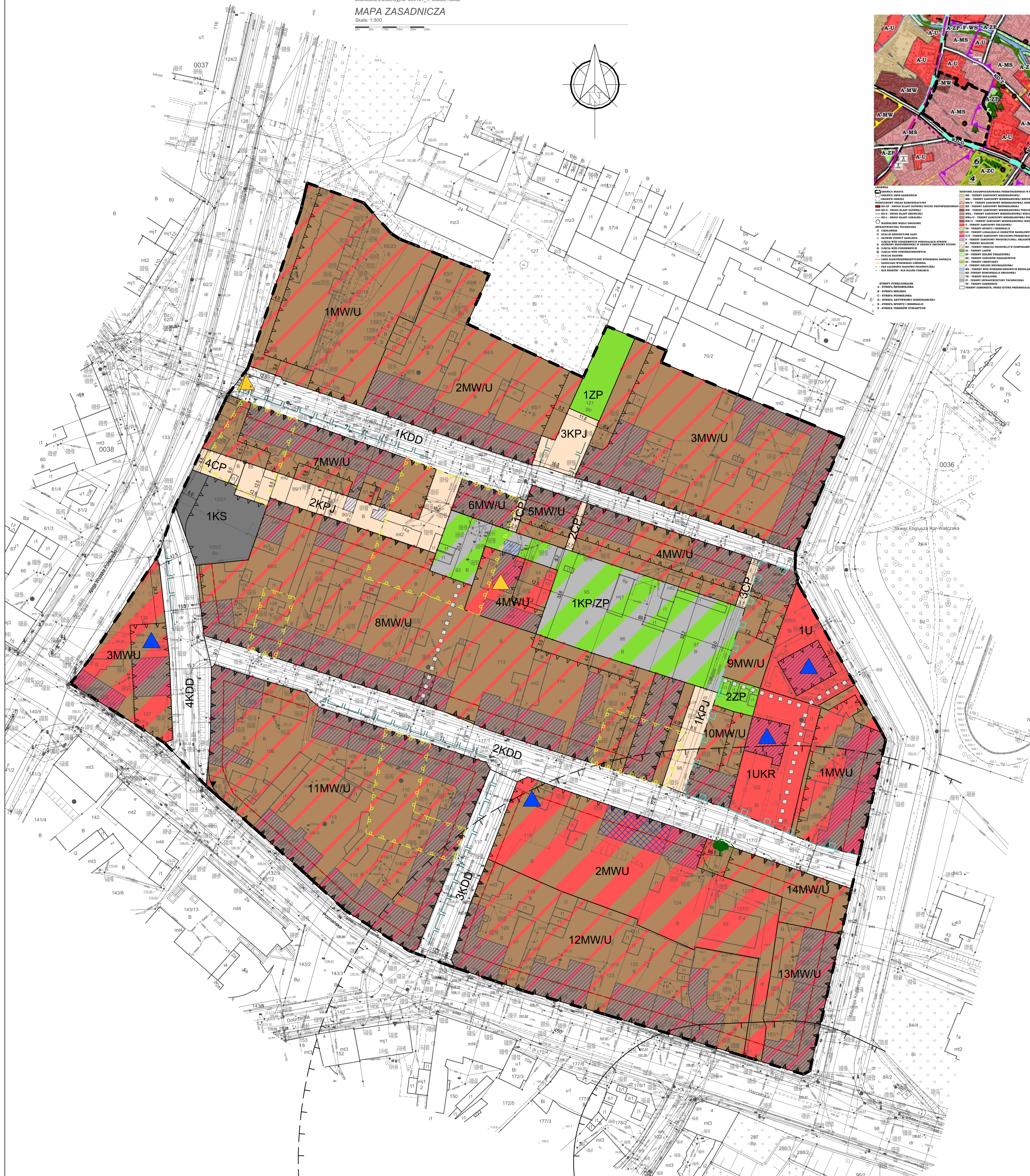
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- - - kierunek głównej kalenicji dachu
- lokalizacja zatok postojowych
- □ □ główne powiązania piesze
- ▲ dominanty architektoniczne
- ▲ akcenty urbanistyczne
- strefa ochronna pomnika przyrody
- granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego
- granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych
- lokalizacja przejścia bramowego na kierunku głównych powiązań pieszych
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- 0,5 — wymiary w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuczciwych
- WU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuczciwych
- U tereny zabudowy usługowej nieuczciwych
- UKR teren zabudowy usług kultura religijnego
- ZP teren zieleni urządzonej
- KP/ZP teren placu publicznego z zielenią urządzonej
- KS teren parkingu publicznego
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ tereny publicznych ciągów pieszo-jeznych
- CP tereny publicznych ciągów pieszych

OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- pomnik przyrody
- budynek wpisany do rejestru zabytków
- granica strefy sanitarnej wokół cmentarza 50 m
- granica strefy sanitarnej wokół cmentarza 150 m



Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) Prezydent Miasta Kalisza ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kalisza o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 26.05.2021 r. do 16.06.2021 r., a 9 czerwca 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 2 lipca 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Kalisza stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu wpłynęło trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Kalisza.

§ 3. Rada Miasta Kalisza złożyła uwagi rozstrzyga następująco:

1 W dniu 1 lipca 2021 r. złożono wniosek o:

- 1 wprowadzenie w obszarze 1KP/ZP wyraźnego rozdzielenia terenów rekreacyjnych - zielonych od terenu przeznaczonego dla ruchu samochodowego;
- 2 zwiększenie ilości obszarów ZP czy KP/ZP;
- 3 nasadzenia zieleni w ciągach komunikacyjnych – obszary CP, KPJ i KDD;
- 4 wprowadzenie dla całego obszaru objętego planem strefy zamieszkania;
- 5 maksymalne ograniczenie miejsc parkingowych dla obszarów KDD oraz o równoległe do jezdni usytuowanie miejsc parkingowych i ich oddzielenie od ciągów pieszych estetycznymi słupkami;
- 6 połączenie obszaru 4KPJ z obszarem 1ZP - obszar powinien być zamknięty tak aby nie mogły parkować tam samochody;
- 7 stworzenie na całym obszarze 1KPJ ciągu dla pieszych, bez udziału ruchu samochodowego oraz likwidację wyjazdu na ul. Harcerską;
- 8 zachowanie na obszarze 2MWU wszystkich wysokich drzew, połączone z ogólnym

- wnioskiem o zachowanie wszystkich drzew na obszarze całej dzielnicy;
- 9 przeniesienie na teren obszaru istniejącej instytucji miejskiej;
 - 10 zorganizowanie z mieszkańcami cyklicznych spotkań.

Uwagi nieuwzględnione.

- 1 uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona - wniosek niezgodny z założeniem, że plac wraz z zielenią urządzoną ma stanowić w całości strefę zamieszkania, natomiast ustalenie minimalnej powierzchni na poziomie 50% zabezpiecza przed nadmiernym wykorzystaniem terenu na cele komunikacyjne;
- 2 uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona - w mpr w centralnej jego części zaplanowano teren placu publicznego z zielenią urządzoną o powierzchni ok. 2800 m², ponadto pozostałe tereny zieleni publicznej stanowią ok. 530 m² – biorąc pod uwagę, że na każdej nieruchomości ustalono wskaźnik zachowania powierzchni biologicznie czynnej wielkość tą uznaje się za wystarczającą;;
- 3 uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona - plan nie wyklucza takiej możliwości, ale z uwagi na istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną wprowadzenie obowiązku nasadzeń może kolidować z ww. mediami;
- 4 uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona – drogi oznaczone symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD pełnią istotną rolę komunikacyjną na terenie osiedla i stanowią one o jego właściwym skomunikowaniu – uznaje się za nieuzasadnione tak znaczące ograniczenie możliwości poruszania się pojazdami kołowymi, natomiast w celu spowolnienia ruchu na ww. drogach w planie ustalono, że stanowią strefę ruchu uspokojonego;
- 5 uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona – brak miejsc postojowych na przedmiotowym obszarze stanowi istotny problem komunikacyjny, dlatego w na wybranych odcinkach dróg ustalono lokalizację zatok postojowych – szczegółowe zasady ich rozmieszczenia oraz wyposażenia pozostawia się do uszczegółowienia na etapie projektów realizacyjnych, ponadto mieszkańcy w trakcie konsultacji wskazywali, że miejsc postojowych jest za mało;
- 6 uwaga w punkcie 6 bezprzedmiotowa – w planie nie ma terenu oznaczonego symbolem 4KPJ, natomiast do terenu 1ZP przylega ciąg pieszo-jezdny 3KPJ, który stanowi o dostępie do drogi publicznej przyległych do niego nieruchomości;
- 7 uwaga w punkcie 7 nieuwzględniona – ciąg pieszo-jezdny zapewnia dostęp do drogi publicznej przyległym nieruchomościom, natomiast dla ww. terenu ustalono w planie, że ma stanowić strefę zamieszkania co wypełnia w znacznej części postulat wnioskodawcy;
- 8 uwaga w punkcie 8 nieuwzględniona – tak rygorystyczny zapis może uniemożliwić zainwestowanie działek budowlanych;
- 9 uwaga w punkcie 9 nieuwzględniona – wniosek wykracza poza zakres miejscowego planu rewitalizacji;

10 uwaga w punkcie 10 nieuwzględniona – wniosek wykracza poza zakres miejscowego planu rewitalizacji.

2 W dniu 1 lipca 2021 r. złożono wniosek o:

- 1 jednocześnie z realizacją MPR i przeprowadzaniem rewitalizacji tzw. „twardej” należy przeprowadzać działania z zakresu tzw. rewitalizacji „miękkiej” – społecznej i zwrócić uwagę na obecnych mieszkańców dzielnicy – w szczególności osoby starsze, samotne, rodziny wielodzietne;
- 2 MPR Jabłkowskiego – Podgórze więcej miejsca powinien przeznaczyć pod zieleni i teren biologicznie czynną;
- 3 miejsce placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem KP/ZP, przeznaczyć w większości na urządzenie ogólnodostępnego parku lub skweru;

- 4 3MWU przeznaczony w znacznym stopniu pod zabudowę powinien być przeznaczony pod publicznie dostępny skwer lub niewielki park - należy zrezygnować z realizacji nowego budynku funkcji podstawowej na terenach oznaczonych symbolem 3MWU w formie obiektu stanowiącej dominantę;
- 5 należy ograniczyć dawaną przez MPR tak znaczną możliwość wprowadzania nowej zabudowy w kwartale między ulicą Gołębią/Jabłkowskiego Podgórze, Ogrodowa np. do budowania nowych obiektów tylko w miejscu gdzie zasłonią one tzw. ślepe ściany, przy pozostawieniu terenu IKS na cele parkingu ogólnodostępnego;
- 6 wątpliwość budzi możliwość dodatkowej zabudowy terenu podwórka budynku przy ul. Kościuszki 11 pod inwestycję służącą społecznemu budownictwu czynszowemu – znacząco zabierze ona dostęp do światła mieszkańcom budynku przy ul. Kościuszki 11 i Jabłkowskiego 3, a ograniczy dostęp do światła mieszkańcom budynku przy ulicy Jabłkowskiego 4;
- 7 brak sensu tworzenia ciągu pieszo jezdny oznaczonego symbolem 4KPJ i zieleni urządzonej (park) oznaczonej symbolem 1 ZP - pozostawienie niezabudowanej działki między domami przy ulicy Jabłkowskiego 7 i Jabłkowskiego 11 pozostawi w tym miejscu widok na ślepe ściany - lepszym rozwiązaniem jest umożliwienie w MPR zabudowy tej działki;
- 8 tereny przy kościele z dominantą architektoniczną w postaci kościoła również powinny zachować charakter zielony najlepiej w postaci zielonego skweru;
- 9 Przed budynkami przy ulicy Gołębia 1 i Gołębia 3 znajdują się niewielkie przydomowe ogródki – powinny zostać one zachowane, czy to w formie zieleni publicznej czy też zieleni publicznej ale będącej terenem aktywności ogrodniczej mieszkańców;
- 10 na terenie MPR Jabłkowskiego – Podgórze”, ale nie na obrzeżach, a w centrum terenu MPR, powinno wygospodarować się miejsce z możliwością na adaptację lub budowę obiektu publicznego.

Uwagi nieuwzględnione.

- 1 uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona – wniosek wykracza poza zakres miejscowego planu rewitalizacji;
- 2 uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona – w mpr w centralnej jego części zaplanowano teren placu publicznego z zielenią urządzoną o powierzchni ok. 2800 m², ponadto pozostałe tereny zieleni publicznej stanowią ok. 530 m² – biorąc pod uwagę, że na każdej nieruchomości ustalono wskaźnik zachowania powierzchni biologicznie czynnej wielkość tą uznaje się za wystarczającą;
- 3 uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona – zgodnie z ustaleniami planu na przedmiotowym terenie ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%, co uznaje się za wystarczające zabezpieczenie przed nadmiernym wykorzystaniem terenu na cele komunikacyjne;
- 4 uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona – w planie przewidziano inne lokalizacje przeznaczone na cele publicznej zieleni urządzonej;
- 5 uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona – ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy na przedmiotowym terenie jest obowiązek usytuowania w obowiązującej linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6 uwaga w punkcie 6 bezzasadna – nieruchomość przy ul. Kościuszki 11 położona jest poza granicami opracowania;
- 7 uwaga w punkcie 7 bezprzedmiotowa – w planie nie ma terenu oznaczonego symbolem 4KPJ, natomiast do terenu 1ZP przylega ciąg pieszo-jezdny 3KPJ, który stanowi o dostępie do drogi publicznej przyległych do niego nieruchomości;

- 8 uwaga w punkcie 8 nieuwzględniona – działka stanowi własność niepubliczną, a zgodnie z wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza na potrzeby obiektów kultu religijnego należy na terenie nieruchomości zapewnić wymaganą liczbę miejsc parkingowych – uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do naruszenia przez mpr ustaleń studium.
- 9 uwaga w punkcie 9 nieuwzględniona – w planie linią zabudowy uniemożliwiono lokalizację budynków na tej części działki, a w korelacji z obowiązkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej stanowi o utrzymaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania tej nieruchomości;
- 10 uwaga w punkcie 10 nieuwzględniona – plan umożliwia realizację usług na każdym terenie wskazanym pod zabudowę w zakresie uregulowanym ustaleniami szczegółowymi.

3 W dniu 2 lipca 2021 r. złożono wniosek o:

- 1 przeprowadzenie szkoleń i warsztatów na temat rewitalizacji w innych wydziałach UM, spółkach miejskich i MZBMie;
- 2 rozważenie wprowadzenia instytucji latarników, którzy opiekowaliby się osobami, które mają być wysiedlone na czas remontu;
- 3 rozważenie zamrożenia czynszów osobom, które do tej pory regularnie płaciły rachunki, które wyremontowały swoje mieszkania i są związane z dzielnicą;
- 4 rozważenie czy możliwe jest o finansowanie/pomoc w przeprowadzce osobom, które będą musiały opuścić swoje mieszkania;
- 5 konieczny byłby zapis zwrotu poniesionych kosztów przez MZBM osobom, które np. wymieniły piece, podłączyły na swój koszt kanalizację, wymieniły okna itd. w mieszkaniach, które będą remontowane przez Miasto.

Uwaga nieuwzględniona. Przedstawione wnioski wykraczają poza delegację ustawową zakresu miejscowego planu rewitalizacji.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu, Rada Miasta Kalisza postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1 gminne drogi, ulice i place oraz organizację ruchu drogowego;
- 2 wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 2019, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Kalisza strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Kalisza.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kalisza
z dnia 25 listopada 2021 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 w związku z art. 37f i 37n ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, realizacji działań związanych z rozwojem społecznego budownictwa czynszowego oraz odwróceniem procesu degradacji tej części miasta, Rada Miasta Kalisza w dniu 28 lutego 2019 r. podjęła Uchwałę Nr VI/67/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej z przeprowadzonej w 2017r. na potrzeby uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji wynika, iż:

- § obszar opracowania charakteryzuje się największą skalą ubóstwa spośród wszystkich terenów obejmujących obszar rewitalizacji,
- § na tym obszarze zarejestrowana jest najmniejsza liczba podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców,
- § na obszarze występują znaczne problemy środowiskowe – odnotowuje się jeden z najwyższych wskaźników liczby pojemników na popiół, co wskazuje na dużą ilość mieszkań stosujących ogrzewanie paliwami stałymi,
- § stan techniczny zabudowy w rejonie ulic Jabłkowskiego - Podgórze jest najgorszy spośród wszystkich badanych terenów obejmujących obszar rewitalizacji, wiele ze zlokalizowanych tam budynków ma nieuregulowany stan prawny, przez co występują znaczne bariery prawne przy ewentualnej interwencji Miasta Kalisza.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania, teren „Jabłkowskiego - Podgórze” został wskazany w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Kalisza (GPR) do objęcia miejscowym planem rewitalizacji (Mpr). Mpr pozwoli na realizację zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji działań związanych z rozwojem społecznego budownictwa czynszowego.

Teren objęty projektem planu położony jest w ramach osiedla Śródmieście II w Kaliszu i zajmuje powierzchnię ok. 5,66 ha. Teren ten zamieszkuje 1120 mieszkańców (wg stan na luty 2019 r). Granice obszaru opracowania wyznaczają:

- § od północy – granice nieruchomości położonych przy ul. W. Jabłkowskiego i ul. M. Kopernika,
- § od wschodu – ul. M. Kopernika,
- § od południa – ul. Harcerska i ul. Poznańska,
- § od zachodu – Al. Wojska Polskiego.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

W *Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego – Podgórze” w Kaliszu* stwierdzono, że główne cele planu to:

- § umożliwienie realizacji zamierzeń Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza;
- § poprawienie standardów życia w istniejącej zabudowie;
- § określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień istniejącej zabudowy (nadbudowy, rozbudowy), które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać formą i strukturami;
- § kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne i użytkowe;
- § poprawienie standardów technicznych i użytkowych ciągów komunikacyjnych;
- § podniesienie poziomu życia poprzez poprawę wskaźników jakości powietrza;

§ podniesienie standardów przestrzennych umożliwi zaś zmianę w postrzeganiu tego obszaru i jego mieszkańców (odwrócenie społecznej izolacji obszaru).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r. obszar opracowania znajduje się w strefie śródmiejskiej, z dwoma grupami terenów A-MS i A-MW.

Symbolem MS oznaczono tereny zabudowy śródmiejskiej, na których przeznaczenie wskazywane w planach miejscowych to:

- § zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- § zabudowa usług publicznych
- § nieuciążliwa działalność rzemieślnicza
- § tereny placów publicznych, parkingi, tereny usług sportu i rekreacji.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określono następująco:

- § intensywność zabudowy 0,1 – 0,6,
- § powierzchni biologicznie czynna min. 20%
- § powierzchni zabudowy maks. 60%.

Symbolem MW oznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których przeznaczenie wskazywane w planach miejscowych to:

- § zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- § zabudowa usługowa
- § tereny usług sportu i rekreacji.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określono następująco:

- § intensywność zabudowy 0,1 – 0,4,
- § powierzchni biologicznie czynna min. 25%
- § powierzchni zabudowy maks. 40%.

Intensywność zabudowy zdefiniowana w ww. studium to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie przez całkowitą powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków (istniejących i projektowanych) na danej działce budowlanej. Jednocześnie studium w szczególnie uzasadnionych przypadkach umożliwia zmianę zalecanych parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę specyfikę miejsca, istniejący stan zagospodarowania oraz cel sporządzania przedmiotowego dokumentu uznaje się, że w tym przypadku występują uzasadnione przyczyny dla zastosowania innych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto w planie miejscowym wskaźnikowi intensywności zabudowy liczonemu zgodnie z definicją określoną w studium odpowiada wskaźnik ograniczający maksymalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach. Zindywidualizowane podejście do poszczególnych kwartałów zabudowy i ich otoczenia pozwoli na uwzględnienie i adaptację intensywniej wykorzystanych nieruchomości oraz realizację społecznego budownictwa czynszowego przewidzianego w Gminny Programie Rewitalizacji, poprawę jakości zabudowy i przestrzeni publicznych, a tym samym przyczyni się do odwrócenia procesu degradacji osiedla.

Przedmiotowy projekt planu w uwzględnia ww. zasady i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony

środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Cały obszar planu położony jest w obszarze rewitalizacji miasta Kalisza oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Obszar także znajduje się w granicach układu urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych pod nr 33/A oraz terenu archeologicznych warstw kulturowych wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych pod nr 38/A. Ponadto plan wskazuje granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oraz granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. z 2016 r., poz. 1032) w planie określono:

- § zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,
- § zasad kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem wskazanych do zachowania charakterystycznych cech zabudowy w regionie lub najbliższym otoczeniu,
- § ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków,
- § szczegółowych ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
- § zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej,
- § maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub

lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto na potrzeby przedmiotowego planu rewitalizacji sporządzono wizualizację zgodną z zakresem określonym w § 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji.

Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Kalisza ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 i art. 37g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności w odniesieniu do przestrzeni o funkcji publicznej.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

Ponadto projekt planu wraz z prognozą finansową uzyskał w dniu 26 lutego 2021 r. pozytywną opinię Komitetu Rewitalizacji Miasta Kalisza.

W dniach od 26 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 9 czerwca 2021 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Kalisza.

Ponadto dla miejscowego planu rewitalizacji zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.).

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ([Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.](#)). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Kalisza podjęła w dniu 31 marca 2016 r. Uchwałę Nr XXI/263/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyżej wymienionej uchwale stwierdzono nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, przyjętego uchwałą Nr L/327/98 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 16 czerwca 1998 r. (zmienione uchwałą Nr XXXIV/527/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30.06.2005 roku i uchwałą Nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 roku). W opracowaniu pt. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” stanowiącym załącznik do ww. uchwały, stwierdza się, że wprowadzone zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowa ustawa o rewitalizacji obszarów zdegradowanych (...) stwarza szansę na odnowę obszarów zdegradowanych takich jak. np. rejon: ul. Pułaskiego, ul. Stawiszyńskiej, ul. Podgórze, mając na celu ożywienie, poprawę funkcjonalności obszarów, podniesienie jakości życia itp. poprzez włączenie czynne społeczności (właściciele, inwestorów, mieszkańców, najemców, dzierżawców itp.). Mając na względzie powyższe oraz przyjęcie Uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r. nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, uznaje się, że procedowany projekt planu pozostaje w zgodzie z wynikami ww. analizy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji w ograniczonym stopniu wpłynie na wzrost dochodów Miasta Kalisza. Przede wszystkim Miasto poniesie koszty realizacji inwestycji związanych z kształtowaniem przestrzeni publicznych wraz wykupem części nieruchomości na ten cel. Ze względu na cel sporządzenia planu rewitalizacji jego istotnym elementem są obszary wskazane do lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego stanowiące inwestycje celu publicznego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. Nieruchomości przeznaczone na ten cel charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem w szczególności pod względem stanu technicznego, kubatury i powierzchni użytkowej. Ze względu na wysoki stopień zurbanizowania na obszarze objętym projektem miejscowego planu rewitalizacji należy założyć, że rozwój budownictwa społecznego polegać będzie przede wszystkim na remontach i przebudowie istniejących budynków.

Biorąc pod uwagę cel sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji należy uznać, że pomimo zidentyfikowanych kosztów finansowych jego uchwalenie jest zasadne z uwagi na oczekiwane skutki społeczno-gospodarcze.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski*