UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr III/53/2024 z dnia 19 czerwca 2024 roku podjętą przez Radę Miasta Kalisza w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek”, stwierdzając, iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., Rada Miasta Kalisza uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zabytki - ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego, nie wskazane w ust. 1 mają charakter informacyjny, lub przedstawiają w formie graficznej informacje i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego:

1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;

2) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;

3) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;

4) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;

5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;

6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;

7) teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KOP-ZP.**

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów takich jak: schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy, okapy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków, platformy mechaniczne dla osób ze szczególnymi potrzebami;

4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie miejscowym rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie podstawowe i numerem porządkowym;

6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą w granicach obszaru objętego planem w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, lub dla której w dniu wejścia w życie niniejszego planu wydano prawomocną decyzję zezwalającą na budowę;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ich definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 5. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. W planie miejscowym ustala się:

1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dla istniejącej zabudowy lub istniejącego zagospodarowania terenów niespełniających ustaleń niniejszego planu:

a) w przypadku gdy istniejąca zabudowa jest niezgodna z funkcją ustaloną dla danego terenu:

- dopuszcza się przebudowę i remont przy zachowaniu wskaźników i parametrów ustalonych w planie miejscowym, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit b - e,
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania wyłącznie na funkcję zgodną z ustaleniami niniejszego planu miejscowego,

b) dla zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z ustalonymi w planie miejscowym liniami zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem, że rozbudowa może być realizowana wyłącznie w części zlokalizowanej w obszarze, gdzie linie zabudowy dopuszczają możliwość realizacji nowej zabudowy,

c) dla zabudowy niespełniającej ustalonych wskaźników dotyczących nadziemnej intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się przebudowę, z zastrzeżeniem lit d,

d) dla zabudowy niespełniającej ustalonych wskaźników dotyczących wyłącznie powierzchni biologicznie czynnej lub powierzchni zabudowy, poza ustalonymi w literze c wyjątkami dopuszcza się nadbudowę,

e) dla sytuacji opisanej w lit c i d dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w zakresie jeśli jest ona niezbędna aby dostosować obiekt rozbudowywany do potrzeb osób niepełnosprawnych,

f) dla zabudowy niespełniającej ustalonej w planie wysokości zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy;

3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.W planie miejscowym ustala się:

1) w graniach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w graniach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej, podlegającej ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) w graniach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływujące na środowisko;

4) w graniach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

5) w graniach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się budowy obiektów do termicznego przetwarzania opadów oraz obiektów przeznaczonych do składowania odpadów.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.W planie miejscowym ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym, sąsiadującego z terenami kolejowymi obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

2) dla strefy technicznej od linii elektroenergetycznych, wskazanej na rysunku planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

3) w graniach strefy ochronny sanitarnej od cmentarza, wskazanej na rysunku planu miejscowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.W planie miejscowym ustala się:

1) w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego w graniach obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ograniczenia i sposób postępowania wynikający z przepisów odrębnych;

2) w graniach obszaru objętego planem miejscowym, w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego zlokalizowany jest zabytek, wpisany do rejestru na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kaliszu z dnia 20 października 1980 r. pod numerem 323 (KL.III-5340/7/80), dla którego obowiązuje ochrona wynikająca z przepisów odrębnych;

3) dla zabytków - ujętych w gminnej ewidencji zabytków, znajdujących się w obszarze objętym planem miejscowym, wskazanych na rysunku planu miejscowego ustala się:

a) obowiązek zachowania bryły budynku,

b) zakaz ocieplania od zewnątrz ścian budynku posiadających oryginalne zaprojektowane i opracowane elewacje i detale architektoniczne,

c) inny niż ustalono w ustaleniach szczegółowych planu miejscowego obowiązek stosowania pokrycia dachów, które dla obiektów zabytkowych winny być kryte dachówką ceramiczną lub blacha płaską układaną na tzw. rąbek stojący w kolorze grafitowym lub papy w kolorze czarnym,

d) obowiązek stosowania stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.W planie miejscowym ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.W planie miejscowym:

1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30, z zastrzeżeniem pkt 3,

c) kąt położenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;

3) w przypadku przeprowadzania procedury scalenia i podziału nieruchomości obejmującej działki wydzielane pod drogi lub infrastrukturę techniczną ustala się:

a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1,5 m,

c) kąt położenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą tak jak ustalono w pkt 2 lit c.

§ 11. Obsługa komunikacyjna.W planie miejscowym ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi publiczne zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem miejscowym powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym**;**

2) w graniach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się realizację dojść i dojazdów powiązanych z drogami publicznymi;

3) na terenie objętym planem miejscowym, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie:

a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług, za zastrzeżeniem pkt 2,

b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych w handlu hurtowym lub produkcji, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

4) miejsca postojowe o których mowa w ust. 3 dopuszcza się w formie garaży, parkingów terenowych, parkingów podziemnych i parkingów w budynkach;

5) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania, w liczbie:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami ust. 3 wynosi od 6 do 15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami ust. 3 wynosi od 16 do 40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami ust. 3 wynosi od 41 do 100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami ust. 3 wynosi więcej niż 100.

§ 12. Infrastruktura techniczna.W planie miejscowym ustala się:

1) obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej w graniach obszaru objętego planem miejscowym;

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się budowę ujęć wód oraz stacji pompowych z zastrzeżeniem § 7 pkt 3;

4) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

a) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) dla ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek ich podczyszczenia i doprowadzenia ścieków do stanu gdzie skład ścieków będzie zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków, w tym ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników na ścieki,

d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) ustala się retencjonowanie wód opadowych,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się budowę przepompowni wód opadowych oraz separatorów,

d) wyklucza się możliwość budowy nowych systemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z obszarów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,

c) dopuszcza się budowę urządzeń do produkcji energii elektrycznej, w tym również urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się budowę magazynów energii;

7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:

a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej oraz z sieci bezprzewodowej,

b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych o których mowa w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników na gaz,

b) realizację sieci i urządzeń gazowych o których mowa w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach regulowanych w przepisach odrębnych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. W planie miejscowym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

1) dla terenów: U, U-P i KOP-ZP - 15%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1U-P,** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 25m;

2) dachy o dowolnym kształcie, nachyleniu połaci i kolorystyce.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz przez dojazdy wewnętrzne.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P,** ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 4;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,6;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 50m;

2) dachy o dowolnym kształcie, nachyleniu połaci i kolorystyce.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz przez dojazdy wewnętrzne.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U** i **2U** ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 4;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 50m;

2) dachy o dowolnym kształcie, nachyleniu połaci i kolorystyce.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz przez dojazdy wewnętrzne.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KOP-ZP, 2KOP-ZP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu lub zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się zabudowy.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty małej architektury;

2) parkingi terenowe;

3) ciągi piesze;

4) ścieżki rowerowe;

5) infrastrukturę techniczną.

4. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 20%.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 25 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 30 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego.

3. Zagospodarowanie terenu, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Dla terenów wymienionych w ustępie 1. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 18 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego.

3. Zagospodarowanie terenu, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 35 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego.

3. Zagospodarowanie terenu, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

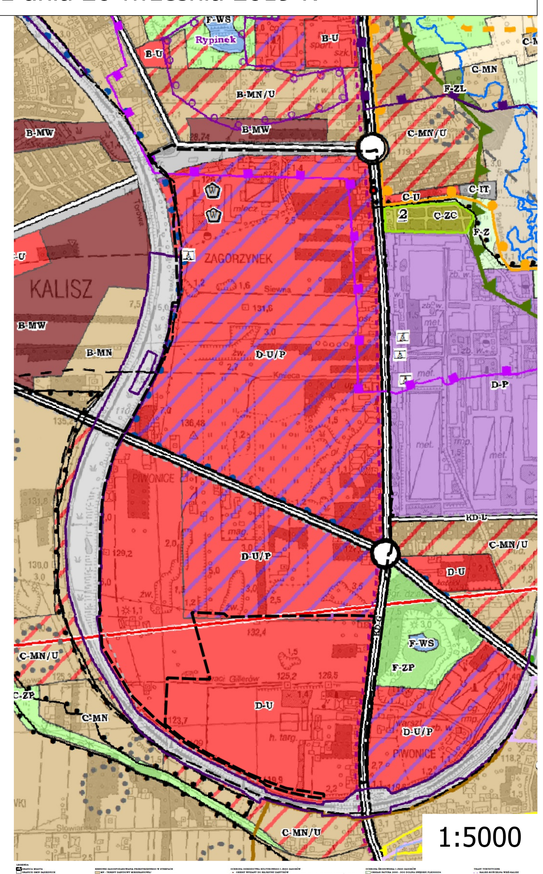
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

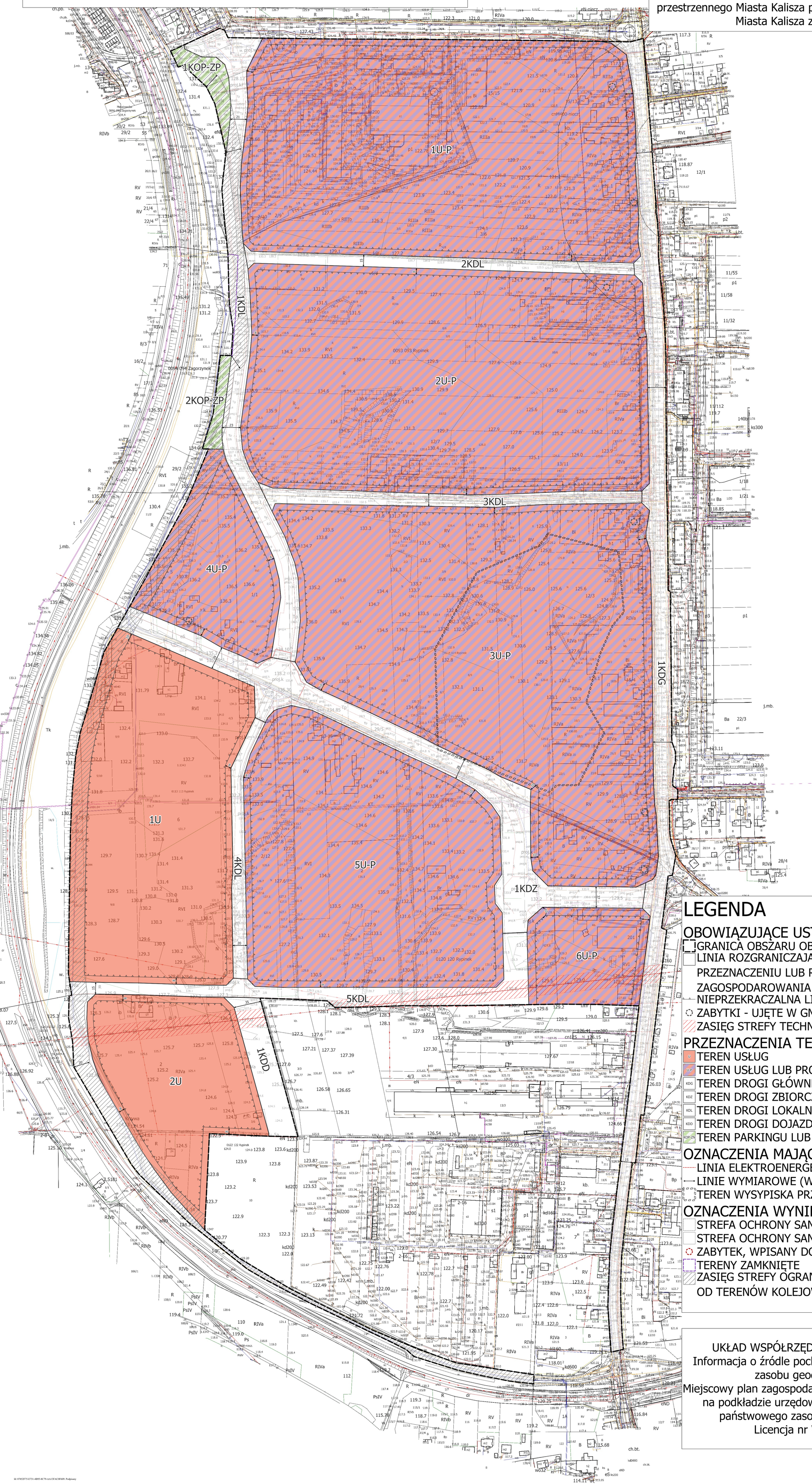
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kalisza
z dnia 26 czerwca 2025 r.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej –Rypinek”
ZAŁĄCZNIK NR 1

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza przyjętego Uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r.





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZABYTKI - UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZASIĘG STREFY TECHNICZNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- U – TEREN USŁUG
- U-P – TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDG – TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KOP-ZN – TEREN PARKINGU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- LINIE WYMIAROWE (W METRACH)
- TEREN WYSYPISKA PRZEZNACZONY DO REKULTYWACJI

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150M
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50M
- ZABYTEK, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- TERENY ZAMKNIĘTE
- ZASIĘG STREFY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD TERENÓW KOLEJOWYCH

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (STREFA 6) – EPSG:2177
Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr WGK.6642.773.2024_3061_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kalisza

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga co następuje:

1. Projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek" poddany został konsultacjom społecznym w dniach od 30 kwietnia do 28 maja 2025 roku.

2. Formami konsultacji społecznych było zbieranie uwag, spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu oraz dyżury projektanta.

3. Do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek" w wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

4. Rada Miasta Kalisza nie podejmuje rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kalisza

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek" przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kalisza

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek". Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr III/53/2024 Rady Miasta Kalisza z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy gospodarczej – Rypinek". Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania;

2) granic i sposób zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie tereny;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania ww. zasad.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;
2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza", przyjętego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r. Teren objęty opracowaniem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 85 ha.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych - zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące m.in. kwestii odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony zabytków będących w rejestrze oraz zabytków wpisanych do gminnej

ewidencji zabytków. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez wprowadzenie zagospodarowanie z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych na podstawie przepisów odrębnych. W planie wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni - zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;

7) prawa własności - zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Oddziałowi Straży Granicznej do uzgodnień;

9) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów ogólnodostępnych dróg w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i cieplną;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 10 lipca 2024 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na słupach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej miasta Kalisza, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej oraz 15 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa poprzez umieszczenie ogłoszenia z dnia 22 kwietnia 2025 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Zapewniono możliwość składania uwag w terminie od 30 kwietnia 2025 r. do 28 maja 2025 r. Zorganizowano spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 19 maja 2025 r.;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze spotkania otwartego, o którym mowa w art. 8i ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego został sporządzony protokół i udostępniony do publicznego wglądu. Z dyżuru projektanta realizowanego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu, o którym mowa w art. 8i ust. 1 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony protokół i udostępniony do publicznego wglądu. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §12 pkt. 3 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - zostało spełnione przez przekazanie Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, Komendzie Państwowej Straży Pożarnej, oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska do zaopiniowania, czy w sposób wystarczający spełnia potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zostało spełnione.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do

ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie lokalizuje nowej zabudowy mieszkaniowej i nie odnosi się bezpośrednio do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy możliwość powiązania z systemem publicznego transportu poprzez lokalizację dróg publicznych;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XXIX/427/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych. W ocenie aktualności jako jedno z działań wskazano konieczność zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Regionalnej Strefy Gospodarczej - Rypinek. Obecnie obowiązujący plan miejscowy wykazuje brak zgodności z obowiązującymi przepisami, wobec czego zachodzi przesłanka do jego aktualizacji.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Kalisza przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należące do zadań własnych gminy.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz inne dochody związane z obrotem nieruchomościami, w tym z tytułu opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości czy z podatku od czynności cywilnoprawnych.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 10 lipca 2024 r. Prezydent ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 30 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności w terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej oraz 15 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowana została wymagana prognoza.

Opracowany projekt planu został w dniu 26 marca 2025 r. zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną, a następnie przekazany instytucjom opiniującym i uzgadniającym.

W dniu 29 kwietnia 2025 r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się także na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na słupach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej miasta Kalisza. W trakcie

wyłożenia, które miało miejsce w dniach 30 kwietnia 2025 r. do 28 maja 2025 r., w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza w dniu 19 maja 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte z prezentacją projektu planu miejscowego. Ponadto w dniu 9 i 19 maja 2025 roku wyznaczono dyżur projektanta.
W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego, tj. do dnia 28 maja 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uchwalenia.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim uzupełnienie i rozwój zabudowy przemysłowej i usługowej. Wprowadzenie planu doprowadzi do utrzymania charakteru przestrzeni, zapewniając kontrolowany rozwój miasta na tym obszarze. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziaływającą negatywnie na stan środowiska i wpływającą pozytywnie na poziom życia mieszkańców dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni. Wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy wymagały aktualizacji względem wartości jakie są zawarte w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza" ze względu na definicję wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy zawartą w Studium, która jest niezgodna z art. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.). W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zachowania lub zwiększenia walorów przyrodniczych tych terenów. Opisane wyżej rozwiązania są wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza„.

Ustalenia planu przewidują zachowanie terenów zieleni poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej. Dla terenów budowlanych ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologiczne czynnej nie mniejszy niż 15%.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.