

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2019
RADY MIASTA KALISZA
z dnia 2019 r.

w sprawie: „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej**”

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 30,8 ha, położony w odległości ok. 1,5 km na północ od Śródmieścia Kalisza. Teren znajduje się przy w granicach osiedla Chmielnik. Od strony północnej przebiega ul. Długa, od strony zachodniej droga krajowa nr 12 – ul. Stawiszyńska, a od strony południowej – ul. Szeroka. Wschodnią granicę wyznaczają grunty rolne i nieużytki. Obszar opracowania przecina ulica Włókniarzy, będąca elementem planowanej obwodnicy Kalisza, a ponadto: ulica Grzybowa i ulica Józefa Wanata w północnej części obszaru, Geodetów, Hutników i Drukarzy, w zachodniej części oraz fragment ul. Czołgistów i ul. Kosynierów w południowej części obszaru. Na terenie objętym opracowaniem dominują tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz usługowymi. Budynki przy ul. Długiej, Józefa Wanata, Drukarzy, Hutników oraz Szerokiej są w większości budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi, przy ulicy Kosynierów i Czołgistów występuje zabudowa bliźniacza, a przy ulicy Geodetów i od północnej strony ulicy Włókniarzy występuje zabudowa szeregowa. Znaczący fragment obszaru w centrum zajmuje też teren produkcyjno-usługowy firmy Kilargo. Teren opracowania otoczony jest z trzech stron zabudową mieszkaniową jednorodzienną oraz usługową, jedynie strona wschodnia jest niezabudowana.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/648/2018 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej”.
3. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” uchwalonego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 roku analizowany obszar znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzienną i usługową, zabudowę wielorodzienną o niskiej intensywności oraz zabudowę usługowo-przemysłową oraz tereny zieleni urządzonej.
4. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymagał uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945 ze zm.), Rada Miejska Kalisza w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej wymaga uzyskania opinii i niezbędnych uzgodnień.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kaliszu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 11 kwietnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 15 maja 2018 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Kalisza oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 4 września 2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. od 12 września 2019 r. do 4 października 2019 r.), terminie dyskusji publicznej (4 października 2019 r. godz. 12.30) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 18 października 2019 r. W ustalonym terminie wpłynęło 14 uwag, z czego 10 Prezydent Miasta nie uwzględnił, 3 uwzględnił w całości, a jedną w części. Z uwagi na uwzględnione uwagi konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto ustalenia mające na celu ochronę występującego na terenie opracowania obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków. Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (ustalając obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym).
11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza uchwalonego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r..
12. Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany zagospodarowania części przedmiotowego terenu z jednej strony oraz zasadność potrzeby wyznaczenia publicznych terenów w tym komunikacji – z drugiej.

13. Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących i projektowanych drogach publicznych – w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na dobre skomunikowanie siecią projektowanych dróg publicznych - uchwalenie planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.
14. Na terenie miasta Kalisz sporządzono uchwałę Rady Miejskiej Kalisza w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – nr XXI/263/2016 z dnia 31 marca 2016 roku. Z analizy aktualności zapisów Studium dla miasta Kalisz przyjętej uchwałą nr L/327/98 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 16 czerwca 1998 r (zmieniona 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) stwierdzono iż stało się nieaktualne w całości. Natomiast aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została zweryfikowana w ramach „nowo powstałego” Studium. Rozwiązania projektu planu są więc zgodne z wynikami ww. analizy i obowiązującego studium.
15. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej, wynikało z woli zaprojektowania funkcjonalnego terenu miasta, jak również dostosowanie obszaru objętego opracowaniem do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza. Projekt miejscowego planu obejmuje w większości tereny zainwestowane, Uruchamiając je pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest jak najbardziej uzasadnione z uwagi na już istniejące lub powstające, tożsame zainwestowanie w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu.
16. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych pod zabudowę daje dodatni bilans dla gminy. Przy czym w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków dla gminy wynikających z poprawy zapisów w stosunku do obowiązującego planu, umożliwiające dalsze rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenu. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
17. Prezydent miasta Kalisza, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
18. Wejście w życie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Szerokiej” z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
19. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.