

Uchwała Nr .....

Rady Miejskiej Kalisza  
z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic*”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/440/2017. Rady Miejskiej Kalisza z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic stwierdzając, iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017, Rada Miejska Kalisza uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunki planu miejscowego w skali 1:2000 na arkuszu 1 i arkuszu 2, stanowiące załącznik nr 1, będący integralną częścią planu miejscowego;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§2**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są, pokazane na rysunku planu miejscowego:
  - 1) granica terenu objętego opracowaniem mpzp;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenów;
  - 5) wymiary;
  - 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia;
  - 7) pasy technologiczne napowietrznych linii średniego i wysokiego napięcia;
  - 8) sieć wodociągowa D600 i D800;

- 9) pas technologiczny sieci wodociągowej D600 i D800;
- 10) zespół stanowisk archeologicznych;
- 11) stanowiska archeologiczne;
- 12) stanowiska archeologiczne w zespole;
- 13) granica układu ruralistycznego dawnej wsi Piwonice;
- 14) strefy zieleni wysokiej.

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

### §3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności oznaczone symbolami: 1MWn, 2MWn;
4. tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 1U, 2U;
5. teren rolniczy, oznaczony symbolem: R;
6. tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;
7. teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
8. tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT;
9. teren obsługi komunikacji: KS;
10. tereny komunikacji:
  - 1) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ;
  - 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,
  - 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD;
  - 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW;
  - 5) teren dróg publicznych – drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDxs.

### §4

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0 m;
2. **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy:
    - okapów i gzymsów zlokalizowanych na wysokości powyżej 3,0 m od poziomu terenu: do 1,0 m,
    - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wykuszy, przedsionków, daszków nad wejściami, wiatrołapów: do 2,0 m.
  3. **powierzchni zabudowy** - rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona 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;
  4. **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
  5. **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  6. **wysokość budowli innych niż budynki:** rozumie się przez to wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budowli do najwyższego punktu budowli;
  7. **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  8. **zabudowie bliźniaczej** – rozumie się przez to zespół dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, położonych na sąsiednich działkach, stykających się ze sobą bocznymi ścianami;
  9. **zabudowie szeregowej** – rozumie się przez to zespół trzech lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, położonych na sąsiednich działkach, stykających się ze sobą bocznymi ścianami z dwóch stron z wyjątkiem skrajnych budynków w zespole, które stykają się jedną boczną ścianą;
  10. **zieleni wysokiej** - rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym**

#### **§5**

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

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1. Lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.
2. Linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

#### **§6**

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

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
  - 1) dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) zakaz zalesiania terenu w odległości co najmniej 3,0 m z obu stron od linii brzegowej rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
  - 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, tj. zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
  - 6) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 8) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MWn jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;

- 4) dla terenów oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

## §7

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

## §8

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

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. Na obszarze stanowisk archeologicznych i ich zespołów, wyznaczonych na rysunku planu – w trakcie prac ziemnych obowiązek uzgodnienia inwestycji z właściwymi służbami ochrony zabytków;
2. W granicach układu ruralistycznego dawnej wsi Piwonice ochronę istniejącego układu zabudowań.

## §9

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych stanowiących: tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej ustala się: obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## §10

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 „Zbiornik rzeki Proсна” ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi ochronę zgodnie z zapisami planu,

## **§11**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
  - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **§12**

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

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy:

1. Ustala się:
  - 1) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości po 5,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV o szerokości 15,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110kV, z zastrzeżeniem ust 2;
  - 4) pas technologiczny sieci wodociągowej D600 i D800 o szerokości 5,0 m od osi rury wodociągowej w obu kierunkach;
  - 5) w pasie technologicznym sieci wodociągowej D600 i D800 zakaz lokalizacji budynków;
  - 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się zmniejszenie terenu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia za zgodą zarządcy sieci.

## **§13**

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

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi publiczne: KDZ – klasy zbiorczej, KDL – klasy lokalnej, KDD – klasy dojazdowej;
  - 2) drogi wewnętrzne – KDW;
  - 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów,
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
  - 1) nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;
  - 2) nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren oznaczony symbolem IT;
  - 4) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

**2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno – kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo – rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, biogazowni i instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW;
- 3) dopuszczenie lokalizowania nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg drogi z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 4) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe.

**3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:**

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym źródeł energii odnawialnej.**

**6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:**

- 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

**8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów o funkcjach usługowych wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nie przepuszczających wód opadowych do podłoża.

**9. W zakresie gospodarki odpadami – ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**10. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie w innych terenach, za wyjątkiem terenów zieleni otwartej;
- 4) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne.

## **§14**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.



## §15

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

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: MN, MN/U, MWn, U – 20%;
- 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**

## §16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę, nadbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
  - 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - 4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,1, maksymalna 0,35;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej – 300 m<sup>2</sup>Z zastrzeżeniem pkt 7 oraz ust. 2 pkt 3.
  - 7) minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wyznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
  - 8) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie wyżej niż 9,0 m;
    - b) budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego, wiaty – nie wyżej niż 5,0 m;
  - 9) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
  - 10) wykończenie zewnętrzne budynków:

- a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych;
  - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;
  - 12) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.
2. Dopuszcza się:
- 1) zachowanie istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy;
  - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna;
  - 3) wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 90% minimalnej powierzchni działek budowlanych podanych w ust. 1 pkt 6 w przypadku gdy pozwala to na wydzielenie jednej działki budowlanej więcej niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;
  - 4) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) lokalizowanie budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego bezpośrednio przy granicy działki.

## §17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
  - 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę, nadbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
  - 3) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;
  - 4) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno – usługowego, albo jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;
  - 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
  - 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej – 300 m<sup>2</sup>Z zastrzeżeniem pkt 7 oraz ust. 2 pkt 3.
  - 7) minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wyznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

- 9) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego lub usługowego – nie wyżej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego, – nie wyżej niż 5,0 m;
  - 10) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 45°;
  - 11) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
  - 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;
  - 13) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.
2. Dopuszcza się:
- 1) zachowanie istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy;
  - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna;
  - 3) wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 90% minimalnej powierzchni działek budowlanych podanych w ust. 1 pkt 6 w przypadku gdy pozwala to na wydzielenie jednej działki budowlanej więcej niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;
  - 4) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) lokalizowanie budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego bezpośrednio przy granicy działki.

## §18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1MWn, 2MWn:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności;
  - 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych;
  - 4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
  - 6) wysokość: nie wyżej niż 12,0 m;
  - 7) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 45°;
  - 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod

infrastrukturę techniczną;

10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;

11) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§19**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U:

1. ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12;

3) na terenie 1U lokalizację zieleni wysokiej w strefie zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu;

4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna 0,1, maksymalna 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,0 m;

7) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;

8) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych;

b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych;

9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;

10) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§20**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem R:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie: użytkowanie rolnicze;

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 95% powierzchni terenu;

3) zakaz zabudowy;

4) zachowanie istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

5) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§21**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

- 2) zachowanie istniejących drzew i krzewów;
  - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 75% powierzchni terenu;
  - 4) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) 1ZP zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m od cieków wodnych „Piwonia” znajdujących się poza granicami planu;
  - 6) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) parkingów w zieleni;
  - 3) ścieżek pieszych i rowerowych, urządzeń sportowych, placów gier i zabaw itp.;
  - 4) obiektów małej architektury – ławek, fontann itp.

## **§22**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem ZL:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie: użytkowanie leśne;
  - 2) zachowanie istniejących drzew i krzewów;
  - 3) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń i obiektów związanych z gospodarką leśną;
  - 2) urządzeń turystycznych;
  - 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **§23**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT ustala się:

1. przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej;
2. lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
3. wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,6;
4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 10%;
5. wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m;
6. geometria dachu - dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
7. lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 6 i 7;
8. dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5.

## **§24**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KS:

1. Ustala się:
  - a) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji,
  - b) lokalizację parkingów, miejsc obsługi pojazdów, przystanków, zawrotek i innych

- objektów i urządzeń służących do obsługi ruchu samochodowego i pasażerów,
- c) lokalizację zieleni wysokiej w strefie zieleni wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu 15%,
  - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m,
  - g) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
  - h) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 5;
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## §25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ ustala się:

1. przeznaczenie: droga publiczna, klasy zbiorczej;
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż:
  - 1) 20,0 m – dla terenów: 1KDZ, 3KDZ,
  - 2) 14,0 m – dla terenu 2KDZ, jako fragment pasa drogowego, którego część znajduje się poza granicami planu,
  - 3) 10,0 m – dla terenu 5KDZ, jako fragment poszerzenia drogi, znajdującej się poza granicami planu,
  - 4) 6,0 m – dla terenu 4KDZ jako fragment drogi znajdujący się poza granicami opracowania planu;
3. sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:

1. przeznaczenie: droga publiczna, klasy lokalnej;
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż:
  - 1) 12,0 m – dla terenów: 2KDL, 3KDL, 4KDL,
  - 2) 5,0 m – dla terenu 1KDL jako fragment drogi znajdującej się poza granicami opracowania planu;
3. sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §27

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, klasy dojazdowej;
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza

niż:

- 1) 15,0 m – dla terenu 9KDD,
  - 2) 12,0 m – dla terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
  - 3) w przedziale od 10,0 m do 5,0 m – dla terenu 15KDD jako fragment drogi znajdującej się poza granicami opracowania planu,
  - 4) 2,0 m – dla terenu 16KDD jako fragment drogi znajdujący się poza granicami opracowania planu,
  - 5) 10,0 m – dla pozostałych terenów;
3. Dla terenu 8KDD lokalizację placu do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, na nieprzejezdnym końcu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
  4. sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §28

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW ustala się:

1. przeznaczenie: droga wewnętrzna;
2. szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż:
  - 1) 5,0 m – dla terenów 1KDW, 11KDW,
  - 2) 6,0 m – dla terenów 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 16KDW, 17KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW,
  - 3) 10,0 m – dla terenów 4KDW, 26KDW, 27KDW,
  - 4) 8,0 m – dla pozostałych terenów;
3. dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW lokalizację placu do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m na nieprzejezdnym końcu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §29

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KDxs:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie: droga publiczna piesza;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 4,0 m.
2. Dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 4**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§30**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

**§31**

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

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej Kalisza



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ KALISZA**  
**z dnia ..... 2018 r.**

w sprawie: **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic”**

1. Opracowanie dotyczy dwóch wyodrębnionych obszarów znajdujących się w granicach miasta Kalisz, województwo wielkopolskie.  
Powierzchnia obu obszarów łącznie wynosi około 79,0 ha. Wskazane tereny znajdują się w południowej części miasta. Jeden z terenów – zachodni, położony jest w rejonie ulicy Pogodnej, Piotra Sulisławskiego, Romańskiej i Zachodniej, a wschodni fragment zlokalizowany jest w rejonie ulic: Rzymskiej, Lechickiej, Romańskiej oraz Wenedów. Przy czym jeden z obszarów – zachodni zajmuje powierzchnię ok. 17,2 ha, natomiast drugi wschodni jest powierzchniowo większy i zajmuje około 62,3 ha.  
Teren zachodni od strony południowej ogranicza ul. Romańska, natomiast od zachodu ul. Piotra Sulisławskiego. Teren otoczony jest w większości przez pola uprawne. Zarówno przy ul. Romańskiej, ul. Sulisławskiego jak i ul. Zachodniej znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi im budynkami gospodarczo-garażowymi, a także obiektami związanymi z działalnością rolniczą (w zabudowie zagrodowej). Przy ulicy Zachodniej znajdują się niewielkie budynki usługowe (autoserwis).  
Teren wschodni od strony zachodniej częściowo ogranicza ul. Wenedów oraz pola uprawne i obiekty handlowo-magazynowe „Klaudia”. Omawiany obszar w części południowej przecina ul. Romańska. Opracowywany teren od strony północnej bezpośrednio graniczy z ul. Lechicką oraz ul. Celtycką, przy których znajdują się częściowo pola uprawne, a także tereny zainwestowane przez budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Od strony północnej opracowania, na niewielkim fragmencie przebiega ciek wodny Pivonia. Od strony wschodniej granicę wyznacza droga wojewódzka nr 450 - ul. Rzymska. Tereny położone na wschód od ul. Rzymskiej zajmowane są głównie przez budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obiekty handlowe i usługowe.  
Obszar wschodni jest częściowo zainwestowany, głównie na terenach zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Rzymskiej, pozostałą część gruntów zajmują pola uprawne. Na przedmiotowym terenie znajdują się głównie budynki mieszkalne jednorodzinne oraz towarzyszące im budynki gospodarczo-garażowe.  
Obszar zachodni jest zainwestowany w niewielkim stopniu, poprzez pojedyncze budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynek usługowy (autoserwis).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVIII/331/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic” oraz uchwały Nr XXXIV/440/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 23 lutego 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic”. Zmiana uchwały polegała na włączeniu fragmentu terenu do opracowania.

3. W Studium uchwalonego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” analizowany obszar znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności, usługową, mieszkaniowo-usługową, tereny zieleni urządzonej i tereny lasów.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska Kalisza w końcowej procedurze tworzenia planu musi stwierdzić, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza.
5. Do planu zostały sporządzone:
  - a) „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic”
  - b) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic wymaga uzyskania opinii i niezbędnych uzgodnień.
7. 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 14 grudnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 16 stycznia 2017 r.,
  - b) ponownie ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kaliszu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 22.03.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu po zmianie granic opracowania i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 21 kwietnia 2017 r. z uwzględnieniem powiększonego obszaru opracowania planu.W kolejnych etapach procedury planistycznej zostanie ogłoszone i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kaliszu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie, terminie dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu.
8. 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.
9. 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 obszarów istniejących i postulowanych obserwacji archeologicznych „OW” jak i obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze nie występuje natomiast żaden obiekt wpisany do rejestru 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.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następują zmiany w stosunku do obowiązujących planów miejscowych, tj. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulisławice – Kolonia Sulisławice, przyjętego uchwałą nr XLII/643/2006 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 2 marca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 70, poz. 1745 z 12.05.2006r.) oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Celtyska-Słowiańska” przyjętego uchwałą nr XIX/283/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 84 poz. 1192 z 05.05.2009r.). Dla pozostałego obszaru dla którego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęto nowe ustalenia.

We fragmencie zmiany planów dotyczą m.in. zmiany przeznaczenia terenów i doprecyzowaniu odpowiednich parametrów i wskaźników zabudowy zgodnych z obowiązującym studium i standardami architektonicznymi, umożliwiające zainwestowanie terenu w sposób rozsądny – dostosowany do stanu istniejącego. Dla całego obszaru wprowadzono dodatkowe zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic, wynikało z woli zaprojektowania funkcjonalnego terenu miasta. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych wystąpili właściciele gruntów na terenie objętym opracowaniem.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny jeszcze w dużym stopniu niezainwestowane. Uruchamiając je pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest jak najbardziej uzasadnione z uwagi na już istniejące lub powstające, tożsame zainwestowanie na tym terenie.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza uchwalonego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 roku.
11. 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 wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic”. 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.

12. Prezydent miasta Kalisza, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulisławic” 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.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.