

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – TERENY PRZYDWORCOWE III – CZĘŚĆ B

– PROJEKT PLANU –
– ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU –

SPORZĄDZAJĄCY

PREZYDENT MIASTA KALISZA
Grzegorz Sapiński

WYKONAWCA



GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WSPÓŁPRACA

mgr India Pecyna
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, czerwiec 2018 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz 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 XIX/234/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III” zmienioną uchwałą Nr XXII/282/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 kwietnia 2016 r., 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 r., Rada Miejska Kalisza uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część B”, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, 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 są, pokazane na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) zabytek – obiekt nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

§3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U–3U;
- 2) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) tereny ulic zbiorczych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - c) tereny ulic lokalnych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL.

2. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im: zieleni, parkingów, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów i innych obiektów niezbędnych dla obsługi obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony został na rysunku planu;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnych ścian budynków oraz budowli nadziemnych niebędących urządzeniami infrastruktury technicznej od linii rozgraniczających; przed linią zabudowy nieprzekraczalną mogą być sytuowane okapy i gzymsy o wysięgu nieprzekraczającym 0,8 m oraz balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o wysięgu (głębokości) nieprzekraczającym 1,5 m;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich (istniejących i projektowanych) budynków oraz wiat i zadaszeń na danej działce budowlanej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym oraz wiaty i zadaszenia. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz wiat i zadaszeń na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynku ani jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi inne niż przepisy upoważniające powołane w podstawie prawnej niniejszej uchwały;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb osób, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć: szpitale, domy opieki społecznej, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich terenów objętych planem

§5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się obowiązek ukształtowania:
 - 1) zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) struktury komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych.
3. Ustala się lokalizację nowych budynków oraz rozbudowę istniejących z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych z zachowaniem wymogów §11 ust. 2.
4. Ustala się możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o minimalnych powierzchniach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się **zakaz**:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów oraz stacji paliw wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
 - 3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, iż tereny w obszarze nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu

W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§8

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

1. Ustala się ochronę ustaleniami planu ogrodzenia wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu jako zabytek – obiekt nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków; wszelkie inwestycje przy zabytku nakazuje się prowadzić w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakaz kształtowania zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL.

§10

Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu

Ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy obiektów budowlanych, dla których w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono ustaleń w zakresie wysokości – zgodna z wymogami przepisów odrębnych, nieprzekraczająca 30,0 m.

§11

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

1. Oznacza się na rysunku planu granice terenów zamkniętych (terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego do spraw transportu).
2. Zagospodarowanie na terenach przylegających do obszaru kolejowego musi być realizowane zgodnie z zakazami, ograniczeniami i warunkami odstępstw od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
3. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu zabytek – obiekt nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1.

§12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości; dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U i 3U**, ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°.

§13

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

1. Oznacza się na rysunku planu granice terenów zamkniętych.
2. Realizacja zagospodarowania na terenach przylegających do obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
 - 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego, parametry ulic oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewniają tereny dróg publicznych: teren ulicy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, tereny ulic zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ oraz tereny ulic lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla ośrodków zdrowia, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2 000 m² – 1 na 20 m² powierzchni użytkowej budynku oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
 - b) dla bibliotek, klubów, domów kultury, stacji paliw – 3 na 1 obiekt,
 - c) dla stacji obsługi pojazdów – 2 na 1 stanowisko obsługi pojazdów,
 - d) dla obiektów gastronomicznych – 3 na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla usług hotelarskich – 1 na 1 pokój gościnny,
 - f) dla usług innych niż wymienione w lit. a-e – 2 na 50 m² powierzchni użytkowej budynku oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
 - g) dla magazynów – 1 na 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) miejsca parkingowe urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat, zadaszeń lub garaży podziemnych lub nadziemnych;
 - 5) obowiązek urzędzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach i w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.
2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. b-f,
 - b) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich remontów, wymiany, przebudowy lub rozbudowy,
 - c) dla sieci infrastruktury technicznej rezerwy lokalizacyjne na terenach dróg publicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - d) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w lit. c, dopuszczenie lokalizowania ich w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w sposób ograniczający kolizje z zagospodarowaniem terenu,

- e) zakaz budowy nowych nadziemnych elementów liniowych infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy złącz kablowych,
 - f) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) parametry sieci i wyposażenie w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**: odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - z indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem lit. b, lub z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię elektryczną na warunkach wynikających z przepisów odrębnych:
 - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii; zakazuje się lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 4 kW oraz innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,
 - w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej jako paliwem podstawowym,
 - c) realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
 - d) dopuszczenie w obrębie miejsc parkingowych lokalizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) obsługę telekomunikacyjną obszaru z sieci telekomunikacyjnej,
 - b) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszczenie budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń telekomunikacyjnych różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej;
- 7) zakresie **zaopatrzenia w gaz**: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii; zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło ze źródeł ciepła:
 - zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej, w tym urządzeń kogeneracyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - zasilanych paliwami węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki przechowywanymi w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia lub wykorzystujących jako nośnik energii

- energię elektryczną wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu ciepła z sieci ciepłowniczej lub paliwa gazowego z sieci gazowej,
- c) dopuszczenie produkcji ciepła na warunkach wynikających z przepisów odrębnych:
 - w odnawialnych źródłach energii, w tym stosowanie gruntowych pomp ciepła lub akumulatorów ciepła,
 - w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej jako paliwem podstawowym;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) obowiązuje gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz urządzenia nawierzchni miejsca na pojemniki przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów jako utwardzoną, ograniczającą potencjalne zanieczyszczenie ziemi,
 - c) zakaz trwałego składowania odpadów.

§15

Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się innego niż dotychczasowy sposobu zagospodarowania terenów; obowiązują warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustawą.

§16

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

Ustala się **stawkę procentową, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej 1U–3U: 30%;
- 2) dla terenów dróg publicznych: 1KDG, 1KDZ i 2KDZ oraz 1KDL i 2KDL: 0%.

§17

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

1. Ustala się:
 - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
 - 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu ulicy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDG,
 - b) linie rozgraniczające terenów ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ.
2. Ustalenie ust. 1 nie wyklucza realizacji inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1.

Rozdział 3

Ustalenia szczególne, dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§18

1. **Dla terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U, ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z zakresu:
 - a) handlu detalicznego; dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²,

- b) biur, finansów, administracji, turystyki, obsługi komunikacji samochodowej,
 - c) gastronomii,
 - d) drobnych usług rzemieślniczych takich jak: fryzjerstwo, kosmetyka, pralnie, naprawa sprzętów gospodarstwa domowego, itp.,
 - e) kultury,
 - f) sportu;
- 2) dla terenu **1U** ustala się **przeznaczenie dopuszczalne**: zabudowa magazynowa; powierzchnia zabudowy budynków magazynowych nieprzekraczająca 50% powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna:
 - na terenie 1U – 0,7,
 - na terenie 2U – 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1U – 15%,
 - b) na terenie 2U – 10%;
- 3) powierzchnia zabudowy wiat i zadaszeń na działce budowlanej nie może przekraczać 10% powierzchni całkowitej zabudowy na tej działce;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000,0 m²; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 20,0 m;
- 6) maksymalna wysokość samodzielnych wiat i zadaszeń: 6,0 m;
- 7) dachy budynków płaskie; na części nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie dachów o dowolnej formie;
- 8) dachy wiat i zadaszeń o dowolnej formie.

§19

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) obiekty obsługi komunikacji, budynki i budowle przeznaczone do obsługi transportu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000,0 m²; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej,

działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;

- 4) maksymalna wysokość budynków: 20,0 m;
- 5) maksymalna wysokość samodzielnych wiat i zadaszeń: 6,0 m;
- 6) dachy budynków płaskie; na części nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie dachów o dowolnej formie;
- 7) dachy wiat i zadaszeń o dowolnej formie.

§20

1. Dla terenu ulicy głównej, oznaczonego symbolem 1KDG, ustala się **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna, ulica klasy głównej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu; w obszarze pas terenu o szerokości od 0,0 m do 73,0 m, stanowiący część skrzyżowania znajdującego się w pozostałej części poza obszarem;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§21

1. Dla terenów ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, ustala się **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna, ulica klasy zbiorczej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDZ – w obszarze pas terenu o szerokości od 0,0 m do 11,5 m, stanowiący część ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem,
 - b) terenu 2KDZ – w obszarze pas terenu o szerokości od 11,0 m do 38,3 m;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§22

1. Dla terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL, ustala się **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna, ulica klasy lokalnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDL – w obszarze pas terenu o szerokości od 24,1 do 35,4 m,
 - b) terenu 2KDL – w obszarze pas terenu o szerokości od 18,3 do 20,5 m;
- 3) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

.....

Projekt uzasadnienia na etapie skierowania projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu
– stan na czerwiec 2018 r.

Kursywą oznaczono czynności niewykonane na obecnym etapie prac

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Kalisza z dnia r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część B”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska Kalisza uchwałą nr XIX/234/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III. Uchwałą Nr XXII/282/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 kwietnia 2016 r. *zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III”* dokonano zmiany uchwały nr XIX/234/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. w zakresie podziału planu miejscowego na część A i część B oraz zdecydowania o uchwalaniu planu miejscowego w dwóch oddzielnych etapach dla poszczególnych części. Niniejsze uzasadnienie dotyczy części B planu miejscowego.

Obszar objęty planem – część B – jest całkowicie przekształcony przez człowieka. Posiada częściowo ukształtowany układ komunikacyjny. Charakteryzuje go krajobraz zurbanizowany z niewielkimi enklawami roślinności ruderalnej porastającej tereny nieutwardzone. Przedmiotowy teren pozostaje pod wpływem otaczającego ze wszystkich stron istniejącego zainwestowania, głównie obiektów produkcyjno-usługowych (północno-zachodnie sąsiedztwo obszaru), dworca kolejowego i obszarów infrastruktury transportowej, przede wszystkim linii kolejowej (południowo-wschodnie sąsiedztwo obszaru) oraz galerii handlowej (na wschód od obszaru planu). Teren objęty projektem Planu w znacznej części wykorzystywany jest do obsługi komunikacyjnej mieszkańców miasta Kalisza. W jego wschodniej części zlokalizowany jest dworzec autobusowy oraz towarzyszące mu parkingi. W północno-wschodniej części obszaru, na do niedawna nieużytkowanym obszarze, powstaje salon samochodów używanych. Część zachodnia obszaru opracowania niegdyś była zabudowana. Obecnie budynki znajdujące się na tym terenie zostały wyburzone, a na terenie, w związku z brakiem regularnych prac porządkowych, pojawiła się roślinność trawiasta i pojedyncze krzewy. Teren stał się odłogiem miejskim, który oczekuje na przyjęcie nowych inwestycji.

Obszar opracowania wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, sieć gazową, sieć telefoniczną i elektroenergetyczną.

Dla obszaru opracowania obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – „Tereny Przydworcowe II” przyjęty uchwałą XXXVII/545/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r. We wspomnianym planie przedmiotowy obszar został przeznaczony na teren zabudowy usługowej (U), teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² (2UC), teren zabudowy usługowej z zakresu komunikacji samochodowej (U/KS) oraz tereny drogi publicznej – ulicy zbiorczej (1KDZ i 2KDZ) i teren drogi publicznej – ulicy lokalnej (1KDL). Przystąpienie do sporządzenia nowego planu (części A i B), który w części zastąpi ww. plan miejscowy podyktowane było przede wszystkim wnioskami o zmianę zapisów „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe II”, planową realizacją Centrum Przesiadkowego i parkingu zaspakajającego jego potrzeby oraz potrzebą wprowadzenia zapisów uwzględniających zrealizowany układ komunikacyjny przy galerii handlowej Amber. W wyniku zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami wówczas obowiązującego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza dokonano rozdzielenia procedury planistycznej na dwie części: A – dotyczącą Centrum Przesiadkowego, zgodną z polityką przestrzenną miasta i wymagającą szybkiego przygotowania dokumentacji oraz B – obejmującą pozostały obszar (zachodnia część), niezgodną z ustaloną wówczas polityką przestrzenną miasta i wymagającą ustalenia nowych kierunków zagospodarowania w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, które opracowane zostało w wyniku realizacji uchwały Nr XX/252/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 lutego 2016 r. (nowe Studium przyjęte zastało uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r.).

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

W Planie, zgodnie z założeniami na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia, uwzględniono istniejący stan układu komunikacyjnego oraz częściowo uwzględniono wnioski będące jedną z przyczyn podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu (w szczególności zrezygnowano z przeznaczenia terenu w zachodniej części na teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²). Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację lub nawiązuje do kierunków rozwoju określonych w ww. obowiązującym planie miejscowym. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*, przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., wniosków złożonych przed przystąpieniem do sporządzenia nowego planu oraz planów inwestycyjnych Miasta. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę plany inwestycyjne miasta, dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część B* przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza (zwanym dalej „Studium”). W Studium dla obszaru objętego Planem części B wskazano tereny zabudowy usługowo-przemysłowej (U/P) (wyznaczone w strefie funkcjonalnej „D – strefa aktywności gospodarczej”) oraz drogę klasy głównej (KD-G) i drogi klasy zbiorczej (KD-Z). Skrzyżowanie ulicy Wrocławskiej oraz Podmiejskiej wskazane zostało jako ważniejszy węzeł drogowy.

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy usługowej (IU-2U), z przeznaczeniem na zabudowę usługową (z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska) z zakresu: handlu detalicznego (dopuszczono lokalizację obiektów handlowych wyłącznie o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²) biur, finansów, administracji, turystyki, obsługi komunikacji samochodowej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych, kultury i sportu oraz przeznaczeniem dopuszczalnym dla terenu IU na zabudowę magazynową (przy czym powierzchnia zabudowy budynków magazynowych nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej);

- 2) teren zabudowy usługowej (3U), z przeznaczaniem na zabudowę usługową, z wyjątkiem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz obiekty obsługi komunikacji, budynki i budowle przeznaczone do obsługi transportu;
- 3) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej (1KDG),
 - b) tereny ulic zbiorczych (1KDZ i 2KDZ),
 - c) tereny ulic lokalnych (1KDL i 2KDL).

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest częściowo zgodny z zapisami obowiązującego Studium oraz zgodny z projektem nowego Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów projektu nowego „Studium”, bowiem w Planie m.in.:

- 1) zaprojektowane zostały układy drogowe zachowujące ciągłość przebiegu ustalonych w „Studium” tras komunikacyjnych z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu;
- 2) zachowany został zaproponowany w Studium sposób użytkowania terenu pod usługi, z uwzględnieniem uściślenia ustaleń pod usługi obsługi komunikacji oraz istniejącego zagospodarowania terenu;
- 3) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia;
- 5) ustalono ograniczenia lokalizacji obiektów, które mogłyby być źródłem uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska.

W Studium ustalono, że dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w nim parametrów zabudowy dla terenów, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia Studium parametry te ustalone zostały na innym poziomie. Dopuszczenie umożliwia zmianę parametrów do wartości parametrów określonych w tych planach miejscowych. Podczas sporządzania projektu Planu skorzystano z powyższego dopuszczenia i ustalono: dla terenu 1U maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,7 oraz dla terenu 2U minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 10% – wartości zostały ustalone zgodnie z dotychczas obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III” (uchwała Nr XXXVIII/545/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 roku).

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część B* nie narusza ustaleń nowego „Studium”.

Prezydent Miasta Kalisza w dniu 2 marca 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu oraz na słupach ogłoszeniowych, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o podjęciu przez Radę Miejską Kalisza uchwały Nr XIX/234/2016 z dnia 04 lutego 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III” oraz o przystąpieniu do przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 1 kwietnia 2016 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Kaliszu nie wpłynęły żadne wnioski.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dnia 2017 r. Prezydent Miasta Kalisza ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent Miasta Kalisza poinformował o:

- 1) *możliwości składania uwag w formie pisemnej, wyznaczając dzień 2017 r. jako końcowy termin ich składania;*
- 2) *dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 2017 r.*

*W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 2017 r.
W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Kaliszu uwagi.*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem z zakazu urządzeń infrastruktury technicznej), zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem z zakazu urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów oraz stacji paliw wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) wymogów w zakresie ochrony powietrza, powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) wymogów z zakresu: zaopatrzenia w ciepło, w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, mających wpływ na ochronę powietrza, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie wprowadzono wymogów, grunty rolne lub leśne nie wstępują w obszarze Planu, obszar objęty w Planie położony jest w granicach miasta, przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego Planu przeznaczającego obszar do zainwestowania;
- 4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony dla zabytku, tj. ogrodzenia wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego; wymogów ochrony w zakresie innych zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie obszaru na tereny usługowe, w tym związane z obsługą komunikacji. Obszar ten, ze względu na położenie przy linii kolejowej, w sąsiedztwie dworca kolejowego, planowanego centrum przesiadkowego i galerii handlowej, ze zlokalizowanym dworcem autobusowym w obszarze predysponowany jest do pełnienia roli wskazanej w Planie; realizacja ustaleń Planu prowadzić będzie do efektywniejszego funkcjonowania systemu transportowego, większego zainteresowania transportem zbiorowym oraz wykorzystania potencjału gospodarczego w związku z lokalizacją usług;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej (zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa) poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy (wysokość zabudowy obiektów budowlanych, dla których w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono ustaleń w zakresie wysokości) o wartości 30,0 m;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej; w tym dróg publicznych; umożliwienie realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego celem podniesienia efektywności funkcjonowania systemu transportowego oraz jakości i dostępności transportu zbiorowego; ustalenie które tereny są przestrzeniami publicznymi; w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej oraz bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu,
 - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 2017 r. do 2017 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu,*
 - c) *przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 2017 r.,*
 - d) *umożliwienie składania uwag i wniosków;*
 - e) *bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Kaliszu;*
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Określając ustalenia z zakresu granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, nie wprowadzono ustaleń dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na ich niewystępowanie w Planie.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył 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.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerujący w interesy prywatne, mając na względzie potrzeby interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń projektu Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – ustalenia Planu mają służyć m.in. podniesieniu efektywności funkcjonowania systemu transportowego oraz jakości i dostępności transportu zbiorowego;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych;
- 3) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jej bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy; nowa zabudowa, obejmująca usługi, zarówno o różnym charakterze komercyjnym, jak i usługi związane z obsługą komunikacyjną i transportem, będzie stanowić uzupełnienie dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie – w szczególności dworca kolejowego, planowanego centrum przesiadkowego, galerii handlowej i innych licznych usług.

W obszarze nie przewidziano lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie ustalenia Planu będą prowadziły do umożliwienia mieszkańcom Kalisza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego w większym stopniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kalisza dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej Kalisza. W dniu 31 marca 2016 r. Rada Miejska Kalisza, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXI/263/2016 *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Analiza wskazuje, że ponownego ukształtowania ładu przestrzennego wymagają „obszary problemowe, w których występują konflikty przestrzenne wymagające określenia funkcji m.in. ze względu na nowe lub przebudowywane ciągi komunikacyjne i ich sąsiedztwo”, do których zaliczyć można obszar objęty Planem w związku z sąsiedztwem linii kolejowej, zlokalizowanym dworcem autobusowym, planowanym centrum przesiadkowym oraz częściowo przebudowanym układem komunikacyjnym w najbliższym otoczeniu. Ponadto zgodnie z analizą sporządzenie planów miejscowych istotne jest dla „obszarów wymagających rozstrzygnięcia wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Do takich

obszarów również zalicza się przedmiotowy plan miejscowy, w związku z wnioskami, które stanowiły jeden z elementów decydujących o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu (zgodnie z wyjaśnieniem w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego).

Projekt Planu uwzględnia obecny sposób zagospodarowania terenu w zakresie powstałego układu komunikacyjnego oraz potrzeb związanych z obsługą istniejących dworców: kolejowego i autobusowego oraz planowanego centrum przesiadkowego. Ponadto częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące zmian dotychczas obowiązującego planu.

Rozwiązania projektu planu są więc zgodne z wynikami ww. analizy.

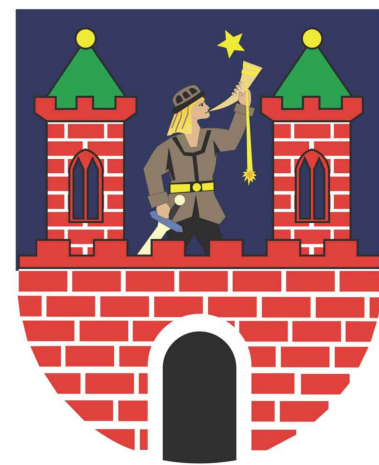
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wydatkami z budżetu miasta. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym planem zadaniem generującym wydatki będzie realizacja układu komunikacyjnego funkcjonującego w ramach terenów dróg publicznych: terenu ulicy głównej (1KDG), terenów ulic zbiorczych (1KDZ i 2KDZ) oraz terenów ulic lokalnych (1KDL i 2KDL).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem nr 1 do uchwały) wraz z pozostałymi załącznikami:

- 1) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu Planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Kalisza;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej Kalisza.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - TERENY PRZYDWORCOWE III - CZĘŚĆ B

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ KALISZA Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA
RYSUNEK NR 1: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- UCHWAŁA NR XLVI/566/2017 RADY MIEJSKIEJ KALISZA Z DNIA 30 LISTOPADA 2017 R.



OZNACZENIA

— granice obszaru objętego planem

LEGENDA

— GRANICE OSIEDLI

— PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

— KD-G - DROGI KLASY GŁÓWNEJ

— KD-Z - DROGI KLASY ZBIORCZEJ

○ WAŻNIEJSZE WĘZŁY DROGOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

☉ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH POSIADAJĄCE STREFE

☉ OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ W GRANICY OBUDOWY STUDNI

☐ STACJE BAZOWE

STREFY FUNKCJONALNE

B - STREFA MIEJSKA

D - STREFA AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFACH

MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UC - TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH

O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2

U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWEJ

KD - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

TK - TERENY KOLEJOWE

☐ TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

☐ GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

TRASY TURYSTYCZNE

● KALISZ-OPATÓWEK-KALISZ

● KALISZ-DZIELNICE

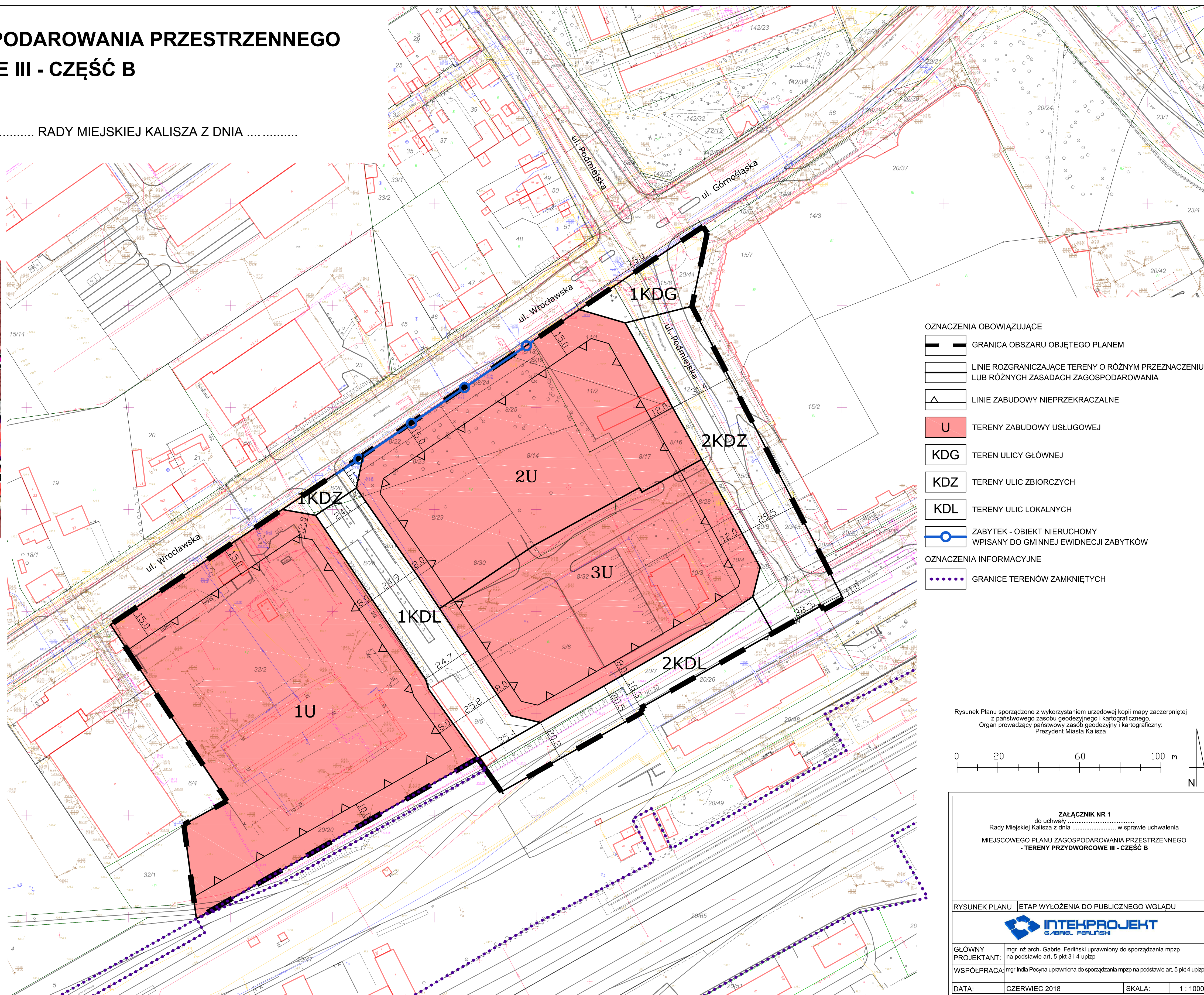
● KALISZ-SZCZYPIORNO-BOCZKÓW-KALISZ

TRASY ROWEROWE

--- TRASA NR 1

--- TRASA NR 3

--- POZOSTAŁE



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

△ LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

KDG TEREN ULICY GŁÓWNEJ

KDZ TERENY ULIC ZBIORCZYCH

KDL TERENY ULIC LOKALNYCH

○ ZABYTEK - OBIEKT NIERUCHOMY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

○ ZABYTEK - OBIEKT NIERUCHOMY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

○ ZABYTEK - OBIEKT NIERUCHOMY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

○ ZABYTEK - OBIEKT NIERUCHOMY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

○ GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Rysunek Planu sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny:
Prezydent Miasta Kalisz

0 20 60 100 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały
Rady Miejskiej Kalisz z dnia w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY PRZYDWORCOWE III - CZĘŚĆ B

RYSUNEK PLANU | ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzpz

WSPÓŁPRACUJĄCY: mgr Ingrid Poczyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzpz

DATA: CZERWIEC 2018 SKALA: 1 : 1000