

Projekt

z dnia 17 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Park Tyniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/473/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Park Tyniec”, Rada Miasta Kalisza uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Park Tyniec”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 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;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 4.

3. Stwierdza się, że projekt planu miejscowego jest zgodny z z ustaleniami „Planu ogólnego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/381/2026 Rady Miasta Kalisza z dnia 30 kwietnia 2026 r.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości, mierzone w metrach.

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

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

- 1) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 2) teren usług oznaczony symbolem U;
- 3) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem UR;
- 4) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem CC;

- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem RN;
- 7) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem ZN;
- 8) teren publicznej drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- 9) teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 11) teren parkingu oznaczony symbolem KOP;
- 12) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem IE;
- 13) teren ujęcia wód oznaczony symbolem IWU.

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

- 1) cmentarzu – teren służący pochówkowi zmarłych, wraz z zielenią towarzyszącą zabudowie oraz budynkami, budowlami i urządzeniami im towarzyszącymi, w szczególności kaplicy cmentarnej, budowli stanowiących lokalne dominanty (krzyże cmentarne, dzwonnice), zaplecza administracyjno-socjalnego, ogólnodostępnych sanitariatów, ogrodzenia, elementów małej architektury, miejsc przeznaczonych do gromadzenia odpadów, dojazdów, dojść, alei pieszych;
 - 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów takich jak: schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy, okapy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych;
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danej działce budowlanej, które musi być zachowane na danym terenie i nie może zostać wyeliminowane ani zastąpione przez przeznaczenie dopuszczalne;
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia lub wzbogaca;
 - 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na terenie, w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie podstawowe i numerem porządkowym;
 - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę budynków, których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 4) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;

- 5) ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów nie dotyczą nowo wydzielanych działek wyznaczanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1. Zakazuje się na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona działalność, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych;
- 2) lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych bezpośrednio do gruntu.

2. Nakazuje się na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę ostoi ptactwa błotnego przed hałasem i innymi czynnikami związanymi z działalnością człowieka;
- 3) zagospodarowanie zieleni urządzonej wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni;
- 4) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem US – w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Cały teren objęty miejscowym planem znajduje się na obszarze miasta Kalisza uznanym za zabytek decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957 r. – Kl. IV-83/2/57, zmienioną orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. – DOZ-OaiK-6700-310-2/12-13[KD], zgodnie z którą ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków, ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze.

3. Na terenie objętym planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne nr 66-39/95 i 66-39/96. W przypadku prowadzenia realizacji inwestycji naruszającej grunt na obszarze ww. stanowisk obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych stanowiących tereny: usług sportu i rekreacji, cmentarza czynnego, dróg publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1. W terenach RN i ZN obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym zakaz zmiany ukształtowania terenu, w oparciu o przepisy odrębne w związku z częściowym położeniem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. W terenach RN i ZN obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym zakaz zmiany ukształtowania terenu, w oparciu o przepisy odrębne w związku z częściowym położeniem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 10. Teren objęty planem miejscowym częściowo położony jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°.
3. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz tereny rolne z zakazem zabudowy.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) na terenach znajdujących się w granicach stref sanitarnych wokół cmentarza (50 m i 150 m) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym poprzez:
 - 1) teren publicznej drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL, powiązany z drogami położonymi poza granicami planu miejscowego;
 - 2) teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD, powiązany z drogami położonymi poza granicami planu miejscowego;
 - 3) parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 4) uzupełnienie podstawowej obsługi komunikacyjnej stanowi teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KR;
2. Ustala się liczbę miejsc postojowych samochodów osobowych:
 - 1) usługi nieuciążliwe: 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - 2) dla ośrodków zdrowia, obiektów handlowych – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - 3) dla bibliotek, klubów, domów kultury, stacji paliw – minimum 3 miejsca postojowe na jeden obiekt;
 - 4) dla obiektów gastronomicznych – minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 5 miejsc postojowych na jeden obiekt;
 - 7) dla usług obsługi pojazdów – minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno stanowisko obsługi pojazdów;
 - 8) dla pozostałych usług – minimum 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - 9) dla kościołów, cmentarzy - minimum 10 miejsc postojowych na jeden obiekt;
 - 10) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu, w liczbie:
 - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.
4. Dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej.

5. Dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż i dojazdów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych.

2. Dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym planem w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne nie pozwalają na ich przeprowadzenie w granicach dróg publicznych, położonych poza granicami planu.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** w tym do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z urządzeń wodociągowych z ogólnodostępnej sieci wodociągowej.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji miejskiej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha przy utwardzeniu terenu obowiązuje stosowanie nawierzchni wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do podłoża.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zachowanie i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych oraz realizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych z wyłączeniem elementów sieci elektroenergetycznych w posaci złącz kablowych SN i nn;
- 3) zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych;
- 4) pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe;
- 6) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych o wysokości nie wyższej niż 12 m z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej ogólnodostępnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła – zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie **gospodarki odpadami gromadzenie i zagospodarowanie odpadów** - zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

W planie miejscowym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów US, WS, RN, ZN, KDL, KDD, KR, IE, IWU - w wysokości 0 %;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 30%.

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.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie podstawowe – **usługi sportu i rekreacji**, w tym: boiska sportowe, korty i inne urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) usługi handlu i gastronomii o powierzchni zabudowy do 200 m²;
- 3) lokalizacja usług wyłącznie nieuciążliwych;
- 4) ciągi piesze i rowerowe;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) urządzenia melioracyjne;
- 7) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,001 i nie większą niż 0,06;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 3%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 5) wysokość obiektów małej architektury i budowli nie większą niż 4 m;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 7) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren usług**, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi.

3. W zakresie zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 5) wysokość obiektów małej architektury i budowli nie większą niż 4 m;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;

8) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren usług kultu religijnego**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi pogrzebowe i pokrewne oraz inne związane z obsługą cmentarza;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) parkingi.

3. W zakresie zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m, z dopuszczeniem dominanty o wysokości maksymalnej 27 m;
- 5) wysokość obiektów małej architektury i budowli nie większą niż 4 m;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m²;
- 8) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **CC** ustala się przeznaczenie podstawowe - **cmentarz czynny**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) budowle i urządzenia budowlane służące prawidłowemu funkcjonowaniu cmentarza;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obiekty małej architektury.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,001 i nie większą niż 0,05;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) wysokość obiektów małej architektury i budowli nie większą niż 10 m;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 7) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych budynków, takich jak: siding winylowy, płyty faliste – dopuszcza się wyłącznie materiały t.j.: tynki, ceramika, kamień, drewno, metal lub szkło itp.;
- 8) nakaz zagospodarowania głównych alei cmentarza poprzez stosowanie nawierzchni utwardzonych;
- 9) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS**, **2WS** i **3WS** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren wód powierzchniowych śródlądowych**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia melioracyjne;
- 2) urządzenia służące prowadzeniu gospodarki wodnej i obsłudze turystycznej w tym kładki, pomosty itp.;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RN** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń o funkcji krajobrazowej;
- 2) lokalizowanie zieleni naturalnej;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizowania zabudowy.

3. Podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$ oraz jest średnie i wynosi $Q=1\%$ obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu o których mowa w §9.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zieleni naturalnej**.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) ciągów komunikacyjnych o nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 2) urządzeń melioracyjnych;
- 3) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości do 5,0 m.

3. Zakazuje się lokalizowania zabudowy.

4. Zakazuje się lokalizowania ciągów komunikacyjnych o nawierzchni nieprzepuszczalnej oraz budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$.

5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$ oraz jest średnie i wynosi $Q=1\%$ obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu o których mowa w §9.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren drogi lokalnej**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren drogi dojazdowej**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KR** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren drogi wewnętrznej**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KOP** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren parkingu**.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wiaty,
- 2) dojścia i dojazdy,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,001 i nie większą niż 0,15;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
- 4) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m;
- 5) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m².

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IE** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren elektroenergetyki**.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 4 m;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **1IWU** i **2IWU** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren ujęcia wód**.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1IWU** i **2IWU** ustala się przeznaczenie dopuszczalne: lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20 %;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- 5) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

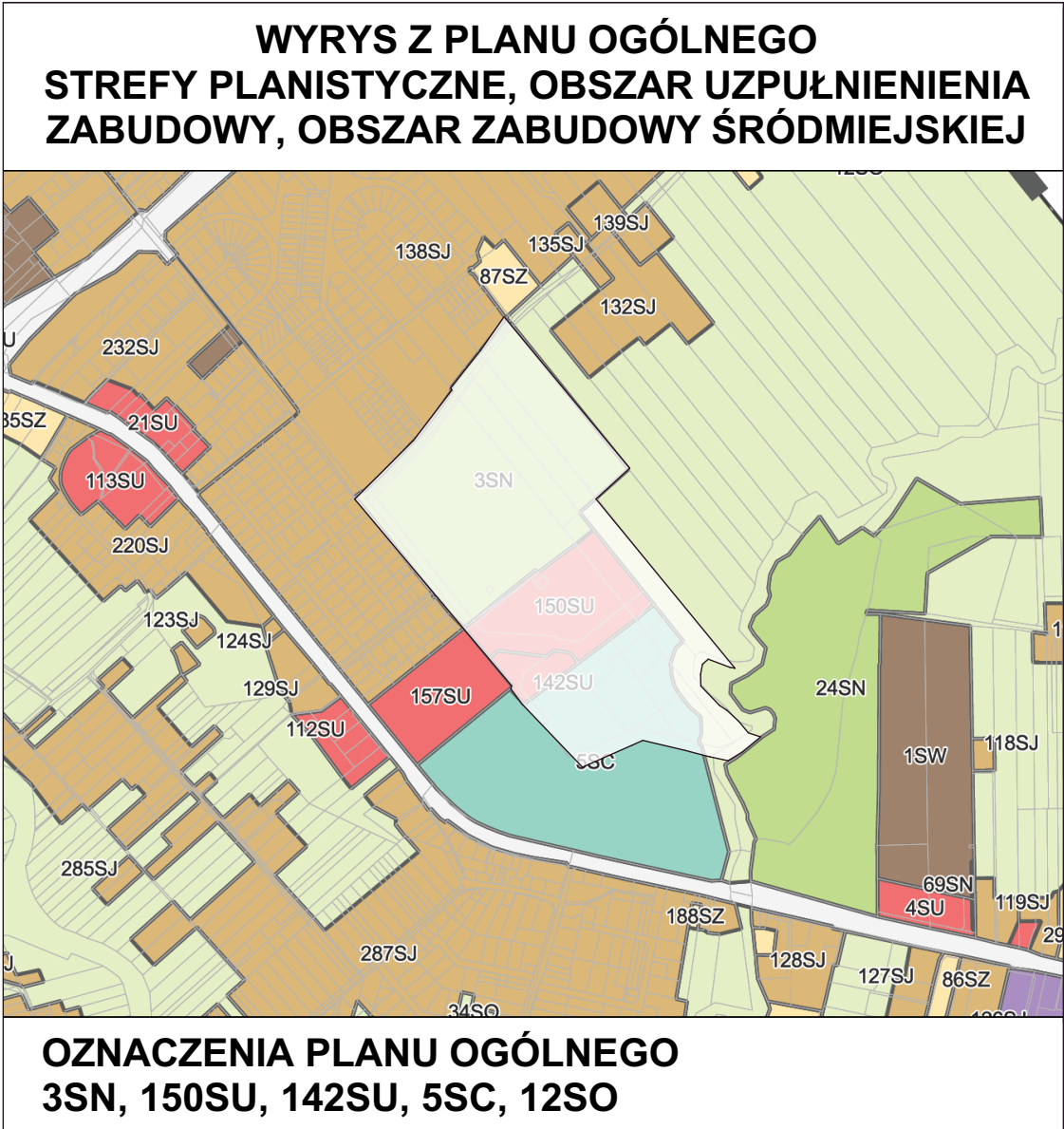
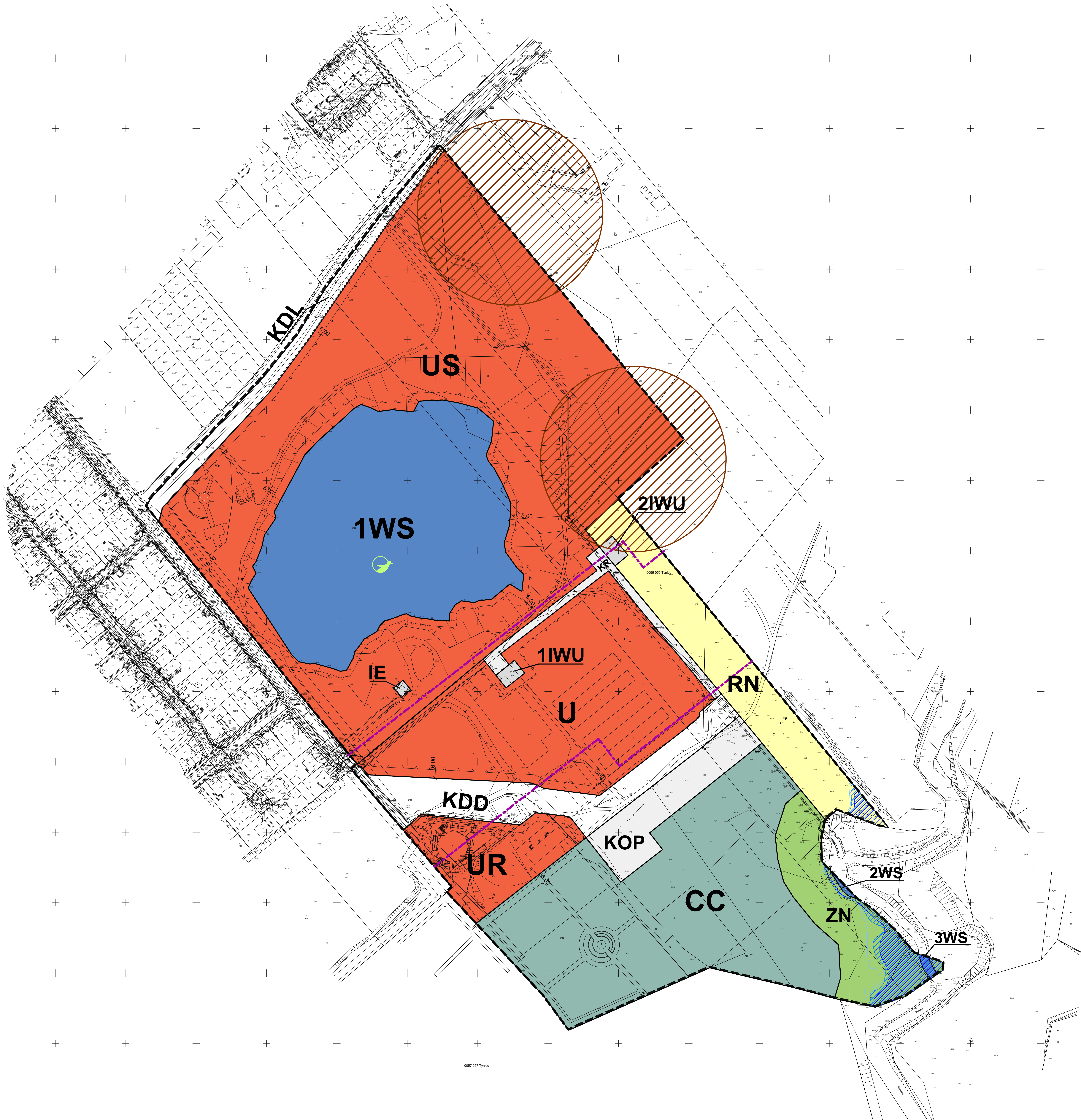
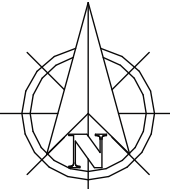
Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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



OBSZAR ZABUDOWY

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Linie wymiarowe
	Tereny usług sportu i rekreacji 56110m ²
	Tereny usług 21475m ²
	Tereny usług kultu religijnego 5453m ²
	Tereny cmentarza czynnego 21603m ²
	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1WS - 24877m ² 2WS - 62m ² 3WS - 102m ²
	Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy 8659m ²
	Tereny zieleni naturalnej 6267m ²
	Tereny publicznej drogi lokalnej 3018m ²
	Tereny publicznej drogi dojazdowej 5503m ²
	Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1566m ²
	Tereny parkingu 7897m ²
	Tereny elektroenergetyki 74m ²
	Tereny ujęcia wód IWU1-167m ² IWU2-209m ²

OGRANICZENIA SANITARNE

	Granica strefy sanitarnej wokół cmentarza - 50m
	Granica strefy sanitarnej wokół cmentarza - 150m

ZAGROŻENIE POWODZIOWE

	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%)
	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%)
	Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)

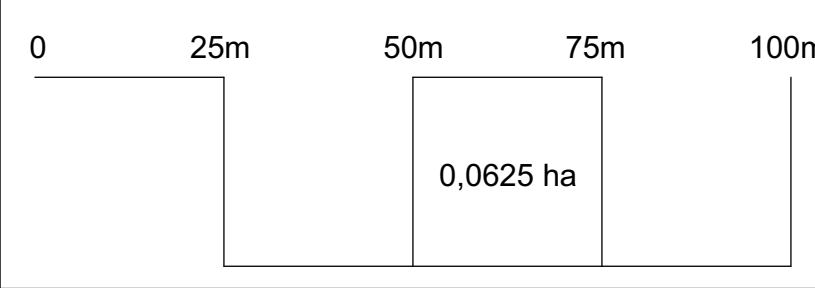
OCHRONA ŚRODOWISKA

	Ostoja ptactwa błotnego
--	-------------------------

OCHRONA KONSERWATORSKA

	Stanowiska archeologiczne
--	---------------------------

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA KALISZA
Z DNIA



UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXII/473/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 listopada 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Park Tyniec".

Obecnie na terenie opracowania obowiązują ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Tyniec" przyjętego uchwałą Nr XI/135/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 września 2003 r. i sporządzonego na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dotychczas teren ten nie był użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, poza terenami przeznaczonymi pod poszerzenie cmentarza. Powodem braku realizacji ustaleń planu jest zbyt duża szczegółowość ustaleń jego części graficznej. Opracowanie planu miejscowego pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie przedmiotowego terenu, poprzez ustalenie jego przeznaczenia, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty projektem planu w obowiązującym Planie ogólnym miasta Kalisza, przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/381/2026 Rady Miasta Kalisza z dnia 30 kwietnia 2026 r., położony jest w strefach: 3SN - strefa zieleni i rekreacji, 142U i 150SU - strefa usługowa, 5SC - strefa cmentarzy oraz 12SO - strefa otwarta. Projekt planu miejscowego jest zgodny z obowiązującym Planem ogólnym, ponieważ ustalone przeznaczenie terenów (US, ZN, RN, WS, CC, KDL, KDD, KR, KOP, IE, IWU, UR, U) oraz parametry zabudowy i zagospodarowania odpowiadają wyznaczonym strefom i parametrom gminnego katalogu stref planistycznych określonego w Planie ogólnym.

Projekt planu jest także zgodny z Aktualizacją „Strategii Rozwoju Kalisza do 2030 roku z perspektywą do 2035 roku” (uchwała Nr XXVIII/380/2026 Rady Miasta Kalisza z dnia 30 kwietnia 2026 r.). Dominująca funkcja rekreacyjna i przyrodnicza obszaru Parku Tyniec, obejmująca łącznie ponad 90% powierzchni terenu, jest w pełni zgodna z wymiarem „Kalisz – nasza przestrzeń” określonym w dokumencie. Tereny usług sportu i rekreacji (US) pozostają w bezpośrednim związku z celem operacyjnym 2.1 Strategii określonym jako „Bogata oferta czasu wolnego”. Tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) służą ochronie terenów przyrodniczych, co jest spójne z kierunkami Strategii.

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenia zawarte w §5 – dotyczącym ładu przestrzennego oraz Rozdziale 3, który ustala szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – przyjęcie mpzp na opracowywanym terenie pozwoli na inwestowanie w oparciu o spójną koncepcję urbanistyczną przy jednoczesnym zachowaniu zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany poprzez ustalenia §6 w zakresie zasad ochrony krajobrazu oraz zapisy Rozdziału 3 dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody poprzez ustalenia zawarte w § 6;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w. obszar objęty planem znajduje się na terenie obszaru miasta Kalisza uznanym za zabytek, w §7 uchwały określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ustalenia planu nie wykluczają zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami; plan przewiduje także ochronę przed ryzykiem powodziowym poprzez ograniczenia zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski właścicieli gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §12 i §13 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 i §13 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. W tej samej formie ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na

środowisko do publicznego wglądu w dniach od r. do r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu r., a także wyznaczono w ogłoszeniu termin - do r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkie czynności prowadzone w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego były dokumentowane, a dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego. Dopełniono również wszystkich czynności zapewniających udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – reguluje §19 dotyczący ustaleń szczegółowych dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne (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 poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na potrzeby opracowanego projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu miejscowego na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ obszar objęty projektem planu miejscowego nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby Aktualizacji „Strategii Rozwoju Kalisza do 2030 roku z perspektywą do 2035 roku“ (uchwała Nr XXVIII/380/2026 Rady Miasta Kalisza z dnia 30 kwietnia 2026 r.).

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polega na tym, że przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w szczególności poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zaprojektowano układ drogowy do obsługi obszaru planu połączony z istniejącym układem komunikacyjnym;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

2. Potrzeba sporządzenia nowego planu wynika z "Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza" (przyjętej Uchwałą nr XXIX/427/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r.). Na podstawie tejże analizy stwierdzono, że dla obszaru Parku Tyniec istnieją przesłanki do całkowitej zmiany obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tyniec“ (uchwała nr XI/135/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 września 2003 r.), którego ustalenia nie zostały dotychczas zrealizowane – z wyjątkiem terenu przeznaczonego pod poszerzenie cmentarza. Istniejący plan cechuje nadmierna szczegółowość ustaleń graficznych – rysunek planu przypomina projekt zagospodarowania terenu o charakterystycznym dla projektu budowlanego, natomiast zapisy dotyczące wskaźników zabudowy i zagospodarowania są rażąco niekompletne w odniesieniu do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów. Ponadto plan sporządzony był na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Kalisza, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy mogą dotyczyć prognozowanych wydatków, związanych z realizacją inwestycji publicznych, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę obiektów użyteczności publicznej, układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.