

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kalisza
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Majkowska – Aleja Wojska Polskiego

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXV/515/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego”.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego Uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., w którym dla obszaru opracowania ustalono kierunek zagospodarowania pod zabudowę śródmiejską oraz zabudowę usługowo-przemysłową. Plan dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni ok. 22,11 ha. Plan obejmuje dwa tereny: pierwszy położony pomiędzy ul. Majkowską, Piłsudskiego, Kanałem Bernardyńskim i Al. Wojska Polskiego, drugi zlokalizowany jest po południowej stronie ul. Majkowskiej, w rejonie ul. Jana Długosza i Złotej.

Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Teren opracowania nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na zachodzące zmiany w sposobie użytkowania terenu – w rejonie ul. Złotej do roku 2014 swoją siedzibę wraz z niezbędnym zapleczem technicznym miały Kaliskie Linie Autobusowe Sp. z o.o. Na północ od ul. Majkowskiej dominują tereny poprzemysłowe (m.in. tereny dawnych Zakładów Przemysłu Jedwabniczego „Wistil”) na których występuje zainteresowanie inwestowaniem w kierunku zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Stworzenie w tym rejonie miasta terenów mieszkaniowo-usługowych przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w terenie oraz optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego” ustala tereny:

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- U – teren zabudowy usługowej,
- P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług,
- KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- KDPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla planu nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się formy ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Obszar objęty planem znajduje się na terenie założenia urbanistycznego miasta Kalisza oraz w granicach zabytku archeologicznego. Na terenie planu zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji

Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza;

- 13) potrzebę 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.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi dojazdowe oraz ciąg pieszo-jezdny do obsługi terenów budowlanych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem oraz projektowanych dróg umożliwiają lokalizację chodników oraz infrastruktury rowerowej;
- 4) 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.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej Uchwałą Nr XXIX/427/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r.

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 dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę obiektów użyteczności publicznej, układu drogowego oraz infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających z sprzedaży części nieruchomości oraz wzrostu podatku od nieruchomości.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Kalisza podjęła Uchwałę Nr XXXV/515/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego”;
- 2) 5 lutego 2021 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 10 marca 2021 r. (w ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski złożone przez osoby prawne);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.