

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia .....**

w sprawie odrzucenia protestów wniesionych do projektu „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dobrzec-Północ I*”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

Odrzuca się protest złożony przez Państwa Ninę i Pawła Wawrzyniaków w piśmie, które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Kaliszu w dniu 24.08.2004r., dotyczący:

- a) „*umiejscowienia hipermarketów pomiędzy ulicami: Stanczukowskiego, Poznańską, Wysoką, Korczak*”,
- b) „*budowy drogi łączącej ulicę Wysoką z ulicą Stanczukowskiego*”.

**§ 2.**

Odrzuca się protest złożony przez Państwa Ewę i Marka Pezowiczów w piśmie z dnia 20.08.2004r., dotyczący:

- a) „*umiejscowienia hipermarketu pomiędzy ulicami: Stanczukowskiego, Poznańską, Wysoką, Korczak*”,
- b) „*budowy drogi łączącej ulicę Wysoką z ulicą Stanczukowskiego*”,
- c) „*budowy bloku wielorodzinnego o wysokości przekraczającej 13m wysokości od powierzchni drogi*”.

**§ 3.**

Odrzuca się protest złożony przez Panią Marzenę Głuchowską oraz Pana Józefa Grzegorzcyka w piśmie, które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Kaliszu w dniu 23.08.2004r. dotyczący „*ustalenia linii zabudowy na czwartym metrze od granicy działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Wysokiej po jej prawej stronie patrząc od strony ulicy Poznańskiej w kierunku ulicy Korczak w sytuacji, gdy nieruchomości na tyłach tych działek w kierunku ulicy Stanczukowskiego przeznaczone zostały w wymienionym planie pod zabudowę usługowo-handlową*”.

**§ 4.**

Odrzuca się protest złożony przez Pana Jarosława Kasperczaaka, Panią Beatę Jednoróg-Kasperczaak, Pana Arkadiusza Pilasa, Panią Kingę Hofman-Telążek, Pana Jarosława Rogińskiego w piśmie które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Kaliszu w dniu 24.08.2004r. dotyczący „*ustalenia linii zabudowy na czwartym metrze od granicy działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Wysokiej po jej prawej stronie patrząc od strony ulicy Poznańskiej w kierunku ulicy Korczak w sytuacji, gdy nieruchomości na tyłach tych działek w kierunku ulicy Stanczukowskiego przeznaczone zostały w wymienionym planie pod zabudowę usługowo-handlową*”.

#### § 5.

Odrzuca się protest złożony przez Panią Jadwigę Drobniewską w piśmie, które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Kaliszu w dniu 24.08.2004r. dotyczący „ustalenia linii zabudowy na czwartym metrze od granicy działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Wysokiej po jej prawej stronie patrząc od strony ulicy Poznańskiej w kierunku ulicy Korczak w sytuacji, gdy nieruchomości na tyłach tych działek w kierunku ulicy Stanczukowskiego przeznaczone zostały w wymienionym planie pod zabudowę usługowo-handlową”.

#### § 6.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

#### § 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Kalisza z dnia ..... w sprawie odrzucenia protestów wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dobrzec-Północ 1”**

Na podstawie uchwały Nr XX/334/2000 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 18 maja 2000 roku przystąpiono do prac nad projektem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dobrzec-Północ”. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został (w omawianej części) dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W okresie powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zgodnie z art. 23 wyżej wymienionej ustawy, do przedstawionego projektu planu wpłynęły protesty kwestionujące jego ustalenia.

Protesty te dotyczą:

- „umiejscowienia hipermarketów pomiędzy ulicami: Stanczukowskiego, Poznańską, Wysoką, Korczak”,
- „budowy drogi łączącej ulicę Wysoką z ulicą Stanczukowskiego”,
- „budowy bloku wielorodzinnego o wysokości przekraczającej 13 m od powierzchni drogi”,
- „ustalenia linii zabudowy na czwartym metrze od granicy działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Wysockiej po jej prawej stronie patrząc od strony ulicy Poznańskiej w kierunku ulicy Korczak w sytuacji, gdy nieruchomości na tyłach tych działek w kierunku ulicy Stanczukowskiego przeznaczone zostały w wymienionym planie pod zabudowę usługowo-handlową”.

W wyniku ponownej analizy zapisów projektu planu stwierdzono, że zgłoszone zastrzeżenia są bezzasadne, a tym samym wymienione w niniejszym projekcie uchwały protesty winny zostać odrzucone.

Ustosunkowując się w sposób szczegółowy do zgłoszonych zastrzeżeń należy stwierdzić, iż:

- Nieprawdą jest, iż w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wprowadzono możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (o pow. sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>). Ustalenia dla terenów 1UC i 2UC nie pozwalają na lokalizację takich obiektów jak hipermarkety, gdyż plan ustala możliwość lokalizacji jedynie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>.
- Lokalizacja wjazdów na tereny 1UC i 2UC została zaprojektowana w znacznej odległości od granic terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, co minimalizuje ewentualne uciążliwości dla tych terenów.
- Projektowana droga oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD, pomiędzy ulicami Stanczukowskiego a Wysoką, jest niezbędna do prawidłowej obsługi terenów 1UC, 2UC i 3MW. Tereny 1UC, 2UC i 3MW nie mogą być bezpośrednio obsługiwane od ulicy Stanczukowskiego i Poznańskiej ze względu na wysokie klasy tych dróg: główną i zbiorczą. Długość projektowanej drogi 4KD na omawianym odcinku wynosi zaledwie ca 280 metrów. Jej parametry techniczne ustalono jak dla drogi dojazdowej. Ogranicza to zatem jej przepustowość, a co za tym idzie droga ta nie będzie mogła spełniać roli drogi tranzytowej, przelotowej.
- Ruch samochodów ciężarowych do terenów 1UC i 2UC będzie przebiegał w zdecydowanej większości najkrótszymi odcinkami dróg od zewnętrznego układu

komunikacyjnego, tj. od ulic Stanczukowskiego i Poznańskiej, co minimalizuje wpływ na tereny sąsiednie. Wyznaczenie w pobliżu terenów mieszkaniowych dróg o niskich klasach i parametrach technicznych (dróg dojazdowych) - jak to uczyniono w omawianym projekcie planu – jest zabiegiem celowym, który ma ograniczyć ruch samochodów ciężarowych na tej ulicy.

- Wpływ wewnętrznego ruchu samochodowego na sąsiednie tereny został zminimalizowany następującymi ustaleniami dla terenów 1UC i 2UC:
  - a) *„obowiązkiem wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu”*,
  - b) *„obowiązkiem zlokalizowania pasa zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej formie i gatunkach bezpośrednio przy granicy z terenem 5MN”*.
- Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MW zostało podyktowane następującymi przesłankami:
  - a) wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną, co pozwala na przeznaczenie tych terenów pod zabudowę o większej intensywności,
  - b) teren znajduje się w sąsiedztwie zagospodarowanego już terenu zabudowy wielorodzinnej (oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW), jak również w sąsiedztwie realizowanego przez różne podmioty osiedla zabudowy mieszkaniowej po drugiej stronie ulicy Korczak,
  - c) zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową należy do zadań władz miasta,
- Ustalenia planu dla terenów mieszkaniowych zabezpieczają interes właścicieli sąsiednich terenów przez wprowadzenie następujących ustaleń dla terenu 3MW:
  - a) *„ograniczenie wysokości obiektów do 5 kondygnacji”*,
  - b) *„ograniczenie powierzchni zabudowy do 25% powierzchni terenu”*,
  - c) *„wyznaczenie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu”*,
  - d) *„minimalna liczba miejsc parkingowych - 2 na jedno mieszkanie”*.
- Działki położone przy ul. Wysokiej (po jej zachodniej stronie), a zabudowane obiektami w zdecydowanej większości o charakterze mieszkaniowym, objęte zostały jednostką bilansową 5MN i przeznaczone - zgodnie z obecnym zagospodarowaniem - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej. Teren 5MN sąsiaduje z terenem 1UC. Dla terenu 1UC ustalono nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z terenem 5MN. Lokalizacja linii zabudowy na terenie 1UC jest poprawna, nie narusza interesu prawnego właścicieli sąsiednich działek. Tak duże odsunięcie nowoprojektowanej zabudowy od granic jednostki 5MN jest podyktowane obowiązkiem zlokalizowania w tym miejscu pasa zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej formie i gatunkach bezpośrednio przy granicy z terenem 5MN. Należy zauważyć, iż - uwzględniając wniosek zainteresowanych - zrezygnowano z wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 metrów od tyłów działek objętych jednostką bilansową 5MN.

Z uwagi na powyższe przedstawione w projekcie uchwały protesty należy odrzucić.