

Uchwała Nr...XLVII/308/98..
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia ..26..maja..1998..r.....

**w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w rejonie ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej"**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) uchwała się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§.1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej - zwany dalej planem - obejmuje obszar którego granice wyznaczają: od strony północnej Aleja Wojska Polskiego, od strony zachodniej ulica Serbinowska, od strony południowej ulica Młynarska, od strony wschodniej działka nr 1/51.

2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XIV/82/95 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 19 września 1995 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej” (z późniejszą zmianą).

§.2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zmiana obowiązującej w „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” funkcji terenu poprzez wprowadzenie nowych funkcji terenu tj.: usług ogólnomiejskich związanych ze sportem, turystyką i rekreacją.

§.3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1/ tereny urządzeń i budowli turystycznych, re-

kreacyjnych i sportowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „T”,
2/ tereny usług gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem „UG”,
3/ tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem „ZU”,
4/ tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem „ZI”,
5/ tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem „KS”,
6/ tereny tras komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem „K”,
7/ tereny komunikacji pieszej oznaczone na rysunku planu symbolem „KX”,
8/ zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
„IE” - sieci i urządzenia elektroenergetyczne
„IW” - sieci wodociągowe,
„IG” - sieci gazowe,
„ID” - sieci kanalizacji deszczowej,
„IS” - sieci kanalizacji sanitarnej,
„IC” - sieci ciepłownicze,
„IT” - sieci teletechniczne.

2. Liczby występujące przed symbolami terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. od 1 do 7, mają znaczenie porządkowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podsta-

wowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

5. Warunkiem realizacji przedmiotu ustaleń planu przez indywidualnych inwestorów jest wspólne opracowanie projektu zagospodarowania terenu objętego granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§.4.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1/ ciągłe linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3/ oznaczenia pasów zieleni izolacyjnej,
- 4/ oznaczenia elewacji uprzywilejowanych wymagających szczególnego potraktowania,
- 5/ wymiarowanie w metrach.

3. Oznaczenia graficzne ciągów pieszych, określające ich orientacyjny przebieg mogą być uściślone w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnych rodzajach przeznaczenia oznaczonych liniami przerywanymi może być uściślony w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Oznaczenia graficzne sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, określające ich orientacyjny przebieg, który należy uściślić w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

§.5. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6/ linii zabudowy ściśle określonej - należy przez to rozumieć odległość od krawędzi jezdni do najbliższej położonej ściany budynku. Przed linią zabudowy mogą być usytuowane: schody zewnętrzne, balkony, wykusze i przybudówki zewnętrznych schodów o wysięgu (głębokości) nie przekraczającej 1,5m,
- 7/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej, stosownie do definicji zawartej w pkt. 6,
- 8/ funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie funkcje, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu lub budynku powodującego tę uciążliwość lub szkodliwość,
- 9/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10/ tymczasowym obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem,
- 11/ obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: - posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- 12/ budowlach ochronnych - należy przez to rozumieć urządzenia ochrony akustycznej,
- 13/ usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi typu handel, gastronomia, rzemiosło nieprodukcyjne,

14/ istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan ww. w dniu wejścia w życie planu.

Rozdział II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§.6.1. Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą, nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i wykonawczych oraz Polskimi Normami.

2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się:

- 1/ szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
- 2/ hałas i drgania (wibracje),
- 3/ zanieczyszczenie powietrza,
- 4/ zanieczyszczenie gruntu i wód.

3. Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:

- 1/ w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:
 - a/ dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do układu ogólnomiejskiego,
 - b/ ścieki deszczowe z terenu objętego planem należy włączyć do kanalizacji miejskiej,
 - c/ tereny urządzeń komunikacji samochodowej należy skutecznie uszczelnić przed skażeniem gruntu węglowodorami,
- 2/ w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się obowiązek wytwarzania energii cieplnej dla celów ogrzewczych i innych związanych z działalnością, na bazie prądu elektrycznego, paliw gazowych lub płynnych,
- 3/ w zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem ustala się max dopuszczalne poziomy dźwięku w wysokościach wymienionych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych rodzajów terenów,

4. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu a tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej.

§.7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "T1" - **tereny urzą-**

dzeń i budowli turystycznych, rekreacyjnych i sportowych" lp. 1 ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe usługi turystyczne - hotelowe z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ wysokość budynków nie powinna przekraczać 5 kondygnacji nadziemnych z uwagi na przesłanianie panoramy miasta od strony Alei Wojska Polskiego,
- 2/ powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 50% powierzchni terenu (dopuszcza się przekroczenie w/w wskaźnika dla kondygnacji piwnicznych przeznaczonych pod lokalizację miejsc postojowych),
- 3/ obowiązująca linia zabudowy dotyczy parteru obiektów kubaturowych. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy kondygnacji wyższych,
- 4/ zieleni nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni terenu.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ łączoną funkcję usługową uzupełniającą lub wzbogacającą przeznaczenie podstawowe,
- 2/ zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
- 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym podziemne parkingi.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

§.8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "T2" - **tereny urzą-**
dzeń i budowli turystycznych, rekreacyjnych i sportowych" lp. 2 ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe usługi sportowe w budynkach kultury fizycznej typu: hala widowiskowo-sportowa, kryta pływalnia, sztuczne lodowisko itp. z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ wysokość budynków nie powinna przekraczać 15 m, a tym samym przesłaniać panoramy miasta widocznej z Alei Wojska Polskiego,
- 2/ powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 75% powierzchni terenu,
- 3/ pojemność budynków sportowych powinna być korelowana z niezbędną liczbą miejsc postojowych dostępnych na terenie opracowania oraz w jego sąsiedztwie,

- 4/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od ulic **16 K** oraz ciągu pieszego **10 KX** określone na rysunku planu,
- 5/ dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku basenu w celu powiązania z projektowanym zespołem sportowym.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ nieuciążliwe usługi komercyjne - wbudowane bądź dobudowane, lokalizowane wzdłuż ciągu pieszego **10 KX**,
- 2/ komunikacja piesza z zielenią towarzyszącą oraz elementami małej architektury,
- 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym parkingi.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

§.9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **"UG"** - **tereny usług gastronomii** Ip. 3 ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe usługi gastronomii z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ wysokość budynków nie powinna przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej,
- 2/ powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 25% powierzchni terenu,
- 3/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od ulic **15 K** i ulicy Młynarskiej,
- 4/ zieleń nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni terenu.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ nieuciążliwe usługi komercyjne z wykluczeniem usług rzemieślniczych,
- 2/ terenowe urządzenia sportowe z elementami małej architektury,
- 3/ możliwość lokalizowania miejsc postojowych w paśmie ulicy **15 K**,
- 4/ urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

§.10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **"KS 1 - tereny urządzeń komunikacji samochodowej"** Ip. 4 ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dostępność z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **"15 K"**,
- 2/ wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z ciągiem pieszym **"12KX"**,
- 3/ wyposażenie w kanalizację deszczową i łapacze tłuszczu.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem i użytkowaniem terenu.

§.11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **"KS 2 - tereny urządzeń komunikacji samochodowej"** Ip. 5 ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dostępność z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **"15 K"**,
- 2/ wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z ulicą Młynarską,
- 3/ wyposażenie w kanalizację deszczową i łapacze tłuszczu.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem i użytkowaniem terenu.

3. Obiekty kubaturowe należy lokalizować w określonej planem linii zabudowy od ulicy Młynarskiej przy zapewnieniu trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowania ulic Młynarskiej i Serbinowskiej.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji samochodowej w tym stacji paliw, myjni samochodowej.

§.12.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **"ZU - tereny zieleni urządzonej"** Ip. 6, 7, 8, 9 przeznacza się pod zieleń urządzoną podnoszącą walory estetyczne terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacji pieszej, obiektów małej architektury oraz budowli ochronnych.

§.13. Na terenach, dla których wprowadzono oznaczenia graficzne **"ZI - tereny zieleni izolacyjnej"** ustala się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej zapewniającej ochronę zabudowy i terenów przed

emisją zanieczyszczeń pochodzących od układu komunikacyjnego.

§.14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem " IE - **tereny urządzeń elektroenergetycznych**" **lp.13** przeznacza się pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych. Istniejąca stacja transformatorowa może podlegać wszelkim robotom budowlanym uzasadnionym potrzebami eksploatacyjnymi.

§.15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem " KX - **tereny komunikacji pieszej**" **lp. 10, 11, 12 i 14** ustala się funkcję głównych ciągów komunikacji pieszej.

§.16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem " K - **tereny tras komunikacji samochodowej**" **lp. 15, 16** ustala się funkcję ulic dojazdowych jednokierunkowych, z zastosowaniem zasad ruchu uspokojonego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje urządzenie zieleni w sposób eliminujący lub, jeżeli nie jest to możliwe z technicznych względów, co najmniej zmniejszający wszelkie powstające na nich uciążliwości.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§.17. Zgodnie z art. 10, ust. 3, art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%

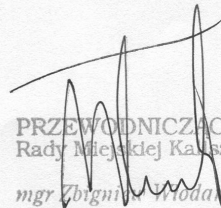
§.18. Dołącza się do planu prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - załącznik nr 2 do planu.

§.19. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/121/91 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 22 października 1991 roku w sprawie uchwalenia aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza na okres perspektywiczny do roku 2005 w obowiązujących granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 17, poz. 163

z 1991 roku) dla terenów, o których mowa w §.1., ust. 1 niniejszej uchwały.

§.20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§.21. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
mgr Zbigniew Włodarek

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLVII/308/98..... Rady Miejskiej Kalisza z dnia 26 maja 1998 r.
w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie
ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej”.

Uchwałą Nr XIV/82/95 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 19 września 1995 roku (z późniejszą zmianą), Rada Miejska Kalisza zobowiązała Zarząd Miasta do sporządzenia planu miejscowego dla tego terenu.

Zarząd Miasta Kalisza powierzył opracowanie materiałów i wykonanie projektu planu Pracowni Architektonicznej Spółka z o.o. Bąkowski Gogolewski Gorzelany z Kalisza.

W toku opracowania planu wyczerpano wszystkie obowiązki wynikające z art. 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zasięgnięto opinii oraz uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi.

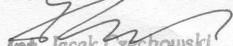
W wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej” (zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym) złożono 3 protesty. Wyłożenie to odbyło się w dniach od 26 stycznia do 16 lutego 1998 roku.

Po przeanalizowaniu treści złożonych protestów oraz zapisów projektu planu uznano, iż należy je uwzględnić w projekcie planu.

Ponowne wyłożenie projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej” do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 14 kwietnia do 5 maja br. Dotyczyło one (zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym) wprowadzonych zmian do projektu planu. Po upływie obowiązującego terminu nie złożono żadnych protestów i zarzutów.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Kalisza opracowany projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Serbinowskiej i Młynarskiej” do uchwalenia.

NACZELNIK WYDZIAŁU


Inż. Jacek Czechowski

Przewodniczący Zarządu


Wacław Blichor
Prezydent Miasta Kalisza

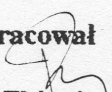
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVII/308/98
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia ..26..05..1998..r...

FIZJO - GEO

Badania z zakresu geologii, fizjografii
i ochrony środowiska
ul. Paderewskiego 19
51 - 612 Wrocław
tel. (071) - 348-45-22

Prognoza skutków wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu w rejonie ulic Serbinowskiej i Młynarskiej w KALISZU

opracował


dr Zbigniew Rinke

dr ZBIGNIEW RINKE

Rzecznik z dziedziny ochrony
środowiska zarejestrowany pod nr 341
na liście Ministra Ochrony Środowiska
Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
ul. Paderewskiego 19, 51-612 Wrocław

Wrocław październik 1997 r

1. Założenia i metody sporządzenia prognozy, podstawy prawne.

Prognozę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Serbinowskiej i Młyńskiej w Kaliszu, na środowisko przyrodnicze opracowano na podstawie analizy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, przyjętych założeń ochrony środowiska w projekcie miejscowego planu, informacji o projektowanym sposobie zagospodarowania oraz innych materiałów archiwalnych zwłaszcza opracowań fizjograficznych i innych danych dotyczących stanu środowiska przyrodniczego w aspekcie istniejących przepisów prawnych zwłaszcza przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Podstawowe akty prawne:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dziennik Ustaw Nr 89 z dnia 25 sierpnia 1994 r.
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. Dziennik Ustaw Nr. 29 z dnia 23 marca 1995 r.
- Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko. Monitor Polski Nr 52 poz 284 z dnia 13 maja 1995 r.
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska. Dziennik Ustaw Nr 49 z dnia 15 kwietnia 1984 r.
- Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dziennik Ustaw Nr 11 poz. 79 z 1982 r.
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1 lutego 1990 r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem. Dziennik Ustaw Nr 15 z dnia 14 marca 1990 r.

Uwzględniono również następujące materiały archiwalne:

- opracowanie fizjograficzne dla miasta Kalisza w skali 1:5000, wykonane przez Geoprojekt we w Warszawie w 1984 roku
 - opracowanie fizjograficzne ogólne (mapa oceny), wykonane przez Fizjo - Geo we Wrocławiu w 1995 roku
 - opinia geotechniczna rejonu ulicy Młynarskiej i Sarbinowskiej w Kaliszu, wykonana przez Zakład Usług Geotechnicznych w Kaliszu w 1997 roku.
 - materiały Urzędu Miasta i Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu
- Dokonano również kartowania terenu objętego planem i terenów sąsiednich.

Wzięto również pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia terenów przyległych według wskazań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze po realizacji przewidzianych funkcji dokonano w zakresie jaki umożliwia obecny stan informacji o istniejącym i przewidzianym sposobie zagospodarowania działek przeznaczonej głównie pod tereny urządzeń i budowli turystycznych, rekreacyjnych i sportowych.

Przy prognozie skutków uwzględniono również zagospodarowanie terenów sąsiednich, a zwłaszcza odległość i intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej, stopień degradacji środowiska oraz istniejące warunki ekofizjograficzne.

W części tekstowej podano uwagi i zalecenia jakie winne być zrealizowane w celu ograniczenia i zmniejszenia zasięgu negatywnego oddziaływania projektowanego zagospodarowania na otoczenie.

2. Skutki wpływu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na środowisko.

Dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynął w istotnym stopniu degradując na środowisko przyrodnicze. Teren badań, a zwłaszcza jego część środkowa i północna stanowi nieczynne wyrobisko po eksploatacji najprawdopodobnie piasku. Wyrobisko posiadało głębokość od 2,0 do 5,5 metra. Po zakończeniu eksploatacji zostało wypełnione nasypem niekontrolowanym do pierwotnego poziomu terenu.

W sztuczny sposób została odtworzona pierwotna morfologia, lecz teren jest pozbawiony pokrywy glebowej.

Istniejący ruch samochodowy i związana z nią emisja spalin spowodowała na terenach przyległych zwłaszcza do Aleji Wojska Polskiego w mniejszym stopniu na terenach przyległych do ulicy Serbinowskiej akumulację zwłaszcza metali ciężkich w warstwie powierzchniowej.

Wzmocniony ruch samochodowy jest również źródłem wysokiego poziomu tła akustycznego zwłaszcza w godzinach dziennych.

3. Stan środowiska.

Przeprowadzone do chwili obecnej badania i obserwacje, wykazały, że dotychczasowe użytkowanie terenu spowodowało pewną znaczącą degradację środowiska. Znaczna odległość od większych zakładów przemysłowych, brak w bezpośrednim sąsiedztwie emitorów zanieczyszczeń do atmosfery spowodował, że na terenie objętym planem nie występują przekroczenia

dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Morfologia terenu jest – w sposób sztuczny przywrócona do stanu zbliżonego do poprzedniego.

Pozostałe komponenty środowiska a zwłaszcza warunki wodne i klimatyczne nie wykazuje widocznych zmian. Istniejąca zieleń w postaci kilku kęp drzew nie przedstawiających większej wartości przyrodniczej i nie wykazuje oznak zniszczenia lub uszkodzenia.

Teren przyległy bezpośrednio do Aleji Wojska Polskiego, o szerokości około 10 - 15 metrów, może w warstwie glebowej zawierać zwiększone ilości metali ciężkich, głównie ołowiu.

Na obszarze terenu objętego planem nie występują źródła promieniowania niejonizującego o znacznym natężeniu.

Znaczna część terenu jest przykryta warstwą nasypów mineralno - gruzowych o miąższości około 2,0 - 5,5 metra.

Teren objęty zmianą planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na stan zagospodarowania i stopień degradacji, jak również sposób użytkowania jest stosunkowo mało odporny na degradację.

4. Uwarunkowania ekofizjograficzne

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Serbinowskiej i Aleji Wojska Polskiego, jest położony w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej poza współczesną doliną rzeki Prośny, na wysokości 130,0 - 135,5 m.n.p.m. Teren jest płaski o spadkach poniżej 2 % i nachylony w kierunku północnym.

Z punktu widzenia oceny warunków geologiczno inżynierskich dla posadowienia budynków przydatność tego terenu jest niekorzystna.

Podstawowy problem to występowanie w podłożu nasypów o dużej miąższości gruzowych i mineralno - gruzowych. Wymaga to posadowienia obiektów na głębokości 2,5 - 5,5 metra na stropie gruntów rodzimych w poziomie wody gruntowej. Powoduje to znaczne podwyższenie kosztów inwestycji głównie kubaturowych.

W podłożu pod nasypami występują nośne średniozagęszczone piaski, grunty małościśliwe mogące przenieść znaczne obciążenia. Tego typu warunki geologiczno - inżynierskie powodują znaczne utrudnienia w realizacji inwestycji. Wody gruntowe występujące w tym rejonie nie wykazują agresywności w stosunku do betonu.

Z punktu widzenia ochrony środowiska i zagrożeń, prowadzenie prac ziemnych może doprowadzić do zanieczyszczenia pierwszego poziomu wody gruntowej. Brak warstwy glebowej i podglebia powoduje konieczność dla wszystkich

terenów przeznaczonych pod zieleni izolacyjną i zieleni urządzoną stwarzać warunki umożliwiające wegetację roślinności.

Zagrożenie dla środowiska w wyniku realizacji planu.

Zakłada się, że realizacja ustaleń planu wpłynie w różnicowanym stopniu na środowisko przyrodnicze.

Możliwe skutki pozytywne.

Projektowane zagospodarowanie terenu spowoduje uporządkowanie gospodarki przestrzennej na terenie objętym planem.

Nastąpi zwiększenie ilości zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

Możliwe skutki negatywne.

Skutki negatywne można podzielić na występujące w trakcie realizacji inwestycji i w trakcie jej eksploatacji.

Okres realizacji wiąże się ze znaczącym hałasem związanym z transportem ciężkim i pracą urządzeń budowlanych. W tym okresie w zależności od rodzaju inwestycji, założonych technologii oprócz okresowego hałasu, może nastąpić wzrost emisji pyłu. Głębokie wykopy fundamentowe wymagają przemieszczenia znacznych ilości mas ziemnych. W tym okresie może nastąpić zanieczyszczenie pierwszego poziomu wody gruntowej.

Skutki negatywne związane z eksploatacją obiektów można podzielić na stale występujące zjawiska negatywne i uciążliwość oraz zagrożenia występujące okresowo.

Nastąpi pewien niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń do atmosfery jako wynik ogrzewania budynków, której wielkość jest uzależniona od rodzaju przyjętego nośnika energii.

Wzrośnie bardzo nieznacznie ilość spalin samochodowych w rejonie projektowanego parkingu, nieznacznie również wzrośnie i zwiększy się hałas komunikacyjny powodujący mało istotny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego, który jest kształtowany przez ruch samochodowy na ulicy Serbinowskiej i Aleji Wojska Polskiego.

Działalność stacji paliw powoduje emisję do atmosfery związków ropopochodnych i stwarza zagrożenie w przypadku awarii zanieczyszczenia pierwszego poziomu wody gruntowej.

Okresowe zagrożenie dla środowiska stwarza wykorzystywanie obiektów do wszelkiego rodzaju imprez z udziałem dużej ilości publiczności. Jest to związane masowym nagromadzeniem się ludzi, środków transportu, a więc krótkotrwały wzrost poziomu hałasu, znaczna emisja spalin.

Hale sportowe są również wykorzystywane do różnego rodzaju imprez, które są źródłem znacznej emisji hałasu, który przekracza dopuszczalne standardy w dużej odległości od obiektu.

6. Ocena skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na istniejących obszarach chronionych.

Plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny, które nie są zaliczane do obszarów specjalnie chronionych.

7. Ocena proponowanych warunków zagospodarowania terenu wynikająca z potrzeb ochrony środowiska.

Zagospodarowanie terenu proponowane w planie zagospodarowania przestrzennego spowoduje pewne zmiany warunków naturalnych środowiska.

Założenia podane w planie w dużym stopniu uwzględniają zasady ochrony środowiska, gdyż przewidują:

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej
- uciążliwość obiektów nie może przekraczać wartości określonych normami i wykraczać poza granicę terenu lokalizacji
- odprowadzanie ścieków do układu ogólnomiejskiego
- wytwarzanie energii na bazie prądu elektrycznego, paliw gazowych lub płynnych

Propozycje powyższe w pewnym stopniu zabezpieczają tereny sąsiednie przed uciążliwym wpływem projektowanych inwestycji.

8. Działania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko.

W zakresie emisji hałasu.

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej głównie wokół parkingów
- zmniejszenie koncentracji stacjonowania samochodów przez budowę parkingów na terenach sąsiednich nie kolidujących z zabudową mieszkaniową
- zmniejszenie emisji hałasu z obiektów sportowych przez użycie materiałów do budowy o wysokim stopniu tłumienia dźwięku
- ograniczenie czasu pracy stacji paliw i innych obiektów emitujących hałas

W zakresie zabezpieczenia wód powierzchniowych i gruntowych.

- zapewnienie na parkingach i stacji paliw podłoża cieczoszczelnego
- podczyszczanie wód opadowych z parkingów
- oczyszczanie wód opadowych ze stacji paliw
- zainstalowanie na stacji paliw zbiorników dwupłaszczowych
- zainstalowanie na stacji paliw monitoringu wód gruntowych

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

- w czasie budowy stosować technologie i zabezpieczenia przed emisją hałasu
- w stacji paliw zainstalować urządzenia i przyjąć systemy minimalizujące emisję węglowodorów do atmosfery (wahadło gazowe, dystrybutory z odsysaczami)

9. Propozycje innych rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska.

W istniejącej sytuacji analizując całokształt zagadnień przyrodniczych w rejonie projektowanej inwestycji, należy rozważyć :

- zwiększenie obszaru zieleni wysokiej przez likwidację usług komercyjnych (oznaczenia 10. UC i 11. UC.) Wprowadzenie zieleni przy równoczesnym wprowadzeniu zieleni do ciągu pieszego (13. KX.) znacznie zmniejszy uciążliwość obiektu dla zabudowy niskiej znajdującej się po stronie wschodniej.
- w miarę możliwości przewidzieć powiększenie zieleni izolacyjnej przy projektowanym parkingu od strony zachodniej
- rozważyć możliwość przedłużenia zieleni urządzonej (6.ZU.) w kierunku zachodnim do terenów przewidzianych dla parkingów i stacji paliw (5.KS.)