

**Uchwała Nr XXX/494/2005
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 28 kwietnia 2005 roku**

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej”

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 i art. 28 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.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje :

**ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE PLANU**

§ 1.

Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XXIX/433/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 15.02.2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej”.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki, zasady i standardy kształtowania i zagospodarowania:
 - 1) terenów usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „UC”,
 - 2) terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „KGP”, „KL”, „KD”,
 - 3) terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZI”,
 - 4) ciągów urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Cyfry przy symbolach terenów o których mowa w ust. 1 występujące na rysunku planu mają znaczenie porządkowe.

§ 3.

Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „KGP”, „KL”, „KD”.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania,
 - 2) granice terenów bez prawa zabudowy,
 - 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 5) klasyfikację funkcjonalną dróg.

§ 5.

Integralną częścią planu jest dokumentacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury technicznej i które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i niepokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami pojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
- 5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć odległość minimalną od linii rozgraniczającej najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu lub budynku,
- 7) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć część budynku zawartą między bezpośrednio nad sobą położonymi stropami; za kondygnację nadziemną uznaje się poddasze w przypadku zastosowania ścianki kolankowej o wysokości przekraczającej 100 cm,
- 8) drugorzędny układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć ulice wewnętrzne lub ciągi pieszojezdne obsługujące pojedyncze inwestycje, realizowane na własny koszt inwestorów,
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe typu: handel - obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1000 m², rzemiosło, w tym usługi związane z komunikacją i inne, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, o którym mowa w prawie ochrony środowiska sporządza się nieobowiązkowo, realizowane przez prywatnych inwestorów na własny koszt.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 7.

1. Plan ustala, że działka staje się budowlaną, po uzbrojeniu terenu, co najmniej w sieć elektroenergetyczną i wodociagową i po podłączeniu ich do czynnej sieci miejskiej.
2. Dopuszcza się odstępstwa od głównej linii zabudowy dla takich elementów architektonicznych obiektów jak: wykusze, przedsionki, podcienia, podjazdy, przejścia itp.

§ 8.

1. Na terenach usług komercyjnych ustala się lokalizowanie obiektów kubaturowych zharmonizowanych z otoczeniem, dostosowanych gabarytami przestrzennymi do otaczającego krajobrazu i skali miasta.
2. Dopuszczalną wysokość zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9.

1. Plan dopuszcza lokalizowanie reklam wolnostojących na terenie jednostek planistycznych „2.UC”, „3.UC”.
2. Dopuszcza się instalowanie reklam na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania projektu reklamy w elewację budynku.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

§ 10.

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się dostępność z drogi dojazdowej - jednostka „**KD**”.
2. Docelowo obsługę terenu objętego planem ustala się z projektowanej drogi „**KGP**” poprzez projektowaną drogę „**KD**”. Istniejąca ulica Żwirki i Wigury powinna obsługiwać wyłącznie istniejące osiedle mieszkaniowe.
3. Do czasu realizacji projektowanych dróg „**KGP**” i „**KD**” ustala się, że będzie zachowana funkcja istniejącej ulicy Owsianej (działka nr 16/1) na obszarze objętym planem w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem oraz terenów położonych na północny wschód od granicy opracowania.
4. Lokalizacja wjazdu bramowego do jednostki „**1.UC**” ma charakter orientacyjny.

§ 11.

Ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla biur i usług - minimum 30 stanowisk/1000 m² p.u.

§ 12.

Ustala się, że prowadzenie ruchu rowerowego odbywać się będzie na wydzielonej w przekroju drogi „**KD**” ścieżce rowerowej.

ROZDZIAŁ 4. ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

§ 13.

Przedstawione na rysunku planu główne ciągi infrastruktury technicznej obrazują przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie projektowane sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg (oprócz drogi „**KGP**”) oraz głównych ciągów komunikacji pieszej. Dopuszcza się pozostawienie istniejących ciągów infrastruktury technicznej przebiegających przez teren objęty opracowaniem pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla dysponenta sieci w celach eksploatacyjnych i remontowych.

§ 14.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Zaopatrzenie terenów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg oraz głównych ciągów komunikacji pieszej.
3. Rozbudowa wodociągów rozbiorczych w układzie pierścieniowym w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 15.

Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i opadowych oraz wód gruntowych:

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej.
2. Odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych poprzez sieć miejskich kanałów deszczowych, a pozostałych wód powierzchniowo, zgodnie z Prawem Wodnym.
3. Obowiązek podczyszczenia ścieków technologicznych na własnym terenie ich wytworzenia, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej.
4. Obowiązek podczyszczenia ścieków opadowych z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych w granicach własnej działki.
5. Budowa kanałów sanitarnych i opadowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
7. Obowiązek zachowania ciągłości i drożności sieci drenarskiej.

§ 16.

Ustalenia w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1. Zasilanie odbiorców z układu miejskiej sieci kablowej i napowietrznej.
2. Budowa i przebudowa sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych przez właściwy Zakład Energetyczny.
3. Budowa sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg.
4. Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach zabudowy i terenach usług.
5. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
6. Docelowe skablowanie istniejących linii napowietrznych.

§ 17.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła zasilanych paliwem ekologicznym:

- 1) gazem przewodowym,
 - 2) olejem opałowym niskosiarkowym,
 - 3) energią elektryczną
- lub energią ze źródeł odnawialnych.

§ 18.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1. Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego ciśnienia.
2. Budowa sieci prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w liniach rozgraniczających dróg.

§ 19.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ 5. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 20.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1. Plan ustala urządzenie na terenie objętym planem stref zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami „**1.ZI**”, „**2.ZI**”.
2. W strefach uciążliwości układu komunikacyjnego nie dopuszcza się sytuowania zabudowy chronionej, a dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzania zabezpieczeń przed hałasem zgodnych z Polską Normą.
3. Plan ustala nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w Rozdziale 4.
4. Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i wykonawczych oraz Polskimi Normami.
5. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej.
6. Przy inwestowaniu na gruntach o wysokiej klasie bonitacyjnej wskazane jest zdjęcie wierzchniej warstwy gleby w celu wykorzystania dla celów rekultywacji obszarów zdegradowanych.

§ 21.

Ustalenia w zakresie kształtowania środowiska:

1. Plan ustala obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej w formie pasm lub szpalerów drzew i krzewów wzdłuż dróg i głównych ciągów komunikacji pieszej. Realizacja i prowadzenie działalności na terenach oznaczonych symbolem „**1.UC**”, uzależniona od zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem jednostek planistycznych „**1.ZI**”, „**2.ZI**”.
2. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

ROZDZIAŁ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 22.

1. Ustala się utrzymanie niskiej zabudowy w rejonie ulicy Żwirki i Wigury oraz strefowanie wysokości budynków (według ustaleń szczegółowych).
2. Teren objęty planem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatora zabytków.

ROZDZIAŁ 7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Dla terenów usług komercyjnych

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.UC** plan ustala:

<i>Przeznaczenie terenu:</i> usługi komercyjne	
Przeznaczenie podstawowe	tereny usług komercyjnych
Przeznaczenie uzupełniające	zieleń urządzona, drugorzędny układ komunikacyjny, zabudowa mieszkaniowa wyłącznie dla właścicieli /

	administratorów obiektów usługowych
Przeznaczenie dopuszczalne	Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej
<i>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</i>	
Powierzchnia biologicznie czynna	Minimalnie 20 %
Powierzchnia zabudowana	Maksymalnie 60%
Maksymalna wysokość zabudowy	budynki usługowe 9 m, budynki mieszkalne - 2 kondygnacje nadziemne, pozostałe obiekty budowlane 15 m
Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku 30° do 45° , dopuszcza się przekrycie płaskie
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej (KD)
Formy parkowania	Parkowanie pojazdów na terenie własnym działki; Minimalna liczba miejsc postojowych - 30 MP/1000 m ² p.u.
<i>Zasady kształtowania przestrzeni według ustaleń rozdziału 2</i>	
Linie zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
<i>Infrastruktura techniczna:</i>	
Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.UC** plan ustala:

<i>Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne</i>	
Przeznaczenie podstawowe	tereny usług komercyjnych
Przeznaczenie uzupełniające	Drugorzędny układ komunikacyjny, zielenie urządzone
Przeznaczenie dopuszczalne	urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej
<i>Warunki zagospodarowania terenu:</i>	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 20 %
Powierzchnia zabudowana	0 % - teren bez prawa zabudowy kubaturowej poza wyznaczonymi liniami zabudowy
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej (KD)
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie własnym działki
<i>Zasady kształtowania przestrzeni według ustaleń rozdziału 2</i>	
Formy powierzchni terenu	zakaz tworzenia trwałych form nasypowych
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5
<i>Infrastruktura techniczna</i>	
Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.UC** plan ustala:

<i>Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne</i>	
Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług komercyjnych - obiekty usług komercyjnych nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi
Przeznaczenie uzupełniające	Drugorzędny układ komunikacyjny, zielenie urządzone

Przeznaczenie dopuszczalne	Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej
<i>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</i>	
Powierzchnia biologicznie czynna	Minimalnie 20 %
Powierzchnia zabudowana	Maksymalnie 40 %
Maksymalna wysokość zabudowy	Budynków 6 m, pozostałych obiektów budowlanych 15 m
Przekrycie budynków	Dachy o kącie spadku od 30° do 45° dopuszcza się przekrycie płaskie
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej (KD)
Formy parkowania	Parkowanie pojazdów na terenie własnym działki; minimalna liczba miejsc postojowych – 30 MP/1000 m ² p.u.
<i>Zasady kształtowania przestrzeni według ustaleń rozdziału 2</i>	
Linie zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
Formy powierzchni terenu	zakaz tworzenia trwałych form nasypowych
Ogrodzenia	Realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek
<i>Infrastruktura techniczna:</i>	
Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

Dla terenów zieleni

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZI, 2.ZI** plan ustala:

<i>Przeznaczenie terenu: tereny zieleni</i>	
Przeznaczenie podstawowe	tereny zieleni izolacyjnej
Przeznaczenie dopuszczalne	Wjazdy bramowe do jednostki (1UC)

Dla terenów komunikacyjnych

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KGP** plan ustala:

<i>Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji</i>	
Przeznaczenie podstawowe	droga klasy GP
Przeznaczenie uzupełniające	zielen izolacyjna, zabezpieczenia hałasowe, komunikacja piesza
Przeznaczenie dopuszczalne	istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL** plan ustala:

<i>Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji</i>	
Przeznaczenie podstawowe	droga klasy L
Przeznaczenie uzupełniające	zielen izolacyjna, zabezpieczenia hałasowe, komunikacja piesza

Przeznaczenie dopuszczalne	istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.
----------------------------	---

§ 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji	
Przeznaczenie podstawowe	droga klasy D
Przeznaczenie uzupełniające	zieleń izolacyjna, komunikacja piesza
Przeznaczenie dopuszczalne	projektowane i istniejące urządzenia infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 8. USTALENIA KOŃCOWE

§ 30.

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UC = 30%.
- 2) w odniesieniu do pozostałych terenów = 0%.

§ 31.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 0,04 ha określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 32.

Do planu dołącza się prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 33.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 34.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXX/494/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28.04.2005 roku w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej*”.

Na podstawie uchwały Nr XXIX/433/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 15 lutego 2001 roku przystąpiono do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej*”.

W toku prowadzonego postępowania planistycznego spełniono wymogi wynikające z art. 18 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.), w tym zasięgnięto opinii oraz uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi.

Ustalenia projektu planu są zgodne z przedmiotem planu określanym w uchwale o przystąpieniu do opracowania „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej**” oraz spójne z polityką przestrzenną określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Kalisza opracowany projekt „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej**” do uchwalenia.