

Uchwała Nr LV/728/2018
Rady Miasta Kalisza
z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/378/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”, stwierdzając, iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., Rada Miasta Kalisza uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, pokazane na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa komunikacji;
- 6) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) zabytek – obiekt nieruchomy wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

§3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1U–5U;
- 2) teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony został na rysunku planu;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnych ścian budynków oraz budowli nadziemnych niebędących urządzeniami infrastruktury technicznej od linii rozgraniczających; przed linią zabudowy nieprzekraczalną mogą być sytuowane okapy i gzymsy o wysięgu nieprzekraczającym 0,8 m oraz balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o wysięgu (głębokości) nieprzekraczającym 1,5 m;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;
- 5) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową części budynku dostępnej dla klientów; do ogólnodostępnej powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników oraz powierzchni magazynowych;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich (istniejących i projektowanych) budynków oraz wiat i zadaszeń na danej działce budowlanej;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym oraz wiaty i zadaszenia; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz wiat i zadaszeń na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynku ani jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi inne niż przepisy upoważniające powołane w podstawie prawnej niniejszej uchwały;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb osób, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich terenów objętych planem

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się obowiązek ukształtowania:

- 1) zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) struktury komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenu drogi publicznej – terenu ulicy dojazdowej 1KDD.

3. Ustala się lokalizację nowych budynków oraz rozbudowę istniejących z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych z zachowaniem wymogów §10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w §12 ust. 2 pkt 1, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 90% minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadku gdy pozwala to na wydzielenie jednej działki budowlanej więcej niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, iż tereny w obszarze nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu

W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę ustaleniami planu obiektów nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako zabytek oraz numerem porządkowym:

- 1) nr 1 – budynek mieszkalny, 1. ćw. XX w., ul. Częstochowska 223;
- 2) nr 2 – budynek mieszkalny, 1. ćw. XX w., ul. Częstochowska 225;
- 3) nr 3 – budynek mieszkalny, 1. ćw. XX w., ul. Częstochowska 227.

2. Dla ochrony zabytków, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustaleń ust. 1 i 2 nie stosuje się.
4. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Przestrzenią publiczną jest teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej 1KDD.

§10

Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu

1. Ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami maksymalnej wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) budowli innych niż wiaty i zadaszenia – nieprzekraczająca 60,0 m.

2. Dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa lub nadbudowa nie może przekraczać linii zabudowy nieprzekraczalnej z uwzględnieniem ich docieplenia.

3. Dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi zakazuje się nadbudowy i rozbudowy; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania.

4. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego (terenu zamkniętego ustanowionego przez ministra właściwego do spraw transportu).

2. Zagospodarowanie na terenach przylegających do obszaru kolejowego musi być realizowane zgodnie z zakazami, ograniczeniami i warunkami odstępstw od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu zabytki – obiekty nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1–3.

§12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości; ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia:
 - a) na terenie 1U – 5 000,0 m²,
 - b) na terenach 2U, 3U, 4U i 5U – 1 000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu:
 - a) na terenie 1U – 40,0 m,
 - b) na terenach 2U, 3U, 4U i 5U – 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10° lub zgodny z kątem, jaki tworzą istniejące granice działek.

§13

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Oznacza się na rysunku planu granice terenu zamkniętego.
2. Realizacja zagospodarowania na terenach przylegających do obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.
3. W granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych w odległości 15,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych wynikające z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz bezpieczeństwa i higieny pracy; wymogów nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
4. Obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewnia teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla targowisk, handlu na placach – 20 na 1 000 m² powierzchni placu targowego,
 - b) dla obiektów handlowych handlu hurtowego – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla obiektów handlowych handlu detalicznego – 1 na 20 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
 - d) dla stacji paliw – 3 na 1 obiekt,
 - e) dla stacji obsługi pojazdów – 2 na 1 stanowisko obsługi pojazdów,
 - f) dla obiektów gastronomicznych – 3 na 10 miejsc konsumpcyjnych,

- g) dla usług innych niż wymienione w lit. a-f – 1 na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku oraz 2 na 10 zatrudnionych na zmianie,
- h) dla obiektów produkcyjnych i magazynów – 4 na 10 zatrudnionych na zmianie;
- 4) przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakaz dokonania całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną;
- 5) miejsca parkingowe urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat, zadaszeń lub garaży;
- 6) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach i w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody sieci istniejących i projektowanych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działkach budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - do sieci kanalizacji deszczowej; obowiązuje zastosowanie rozwiązań służących retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych zmniejszających obciążenie hydrauliczne odbiorników,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie drogi publicznej – terenie ulicy dojazdowej 1KDD oraz terenach dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW – do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - d) dla parkingów lub placów o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do ziemi,
 - e) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 4 kW,
 - c) dopuszczenie lokalizowania nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

- 6) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej,
 - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła; dopuszczenie pozyskiwania ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) obowiązuje gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz urządzenia nawierzchni miejsca na pojemniki przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów jako utwardzoną, ograniczającą potencjalne zanieczyszczenie ziemi,
 - c) zakaz trwałego składowania odpadów.

§15

Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się innego niż dotychczasowy sposobu zagospodarowania terenów; obowiązują warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustawą.

§16

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

Ustala się **stawkę procentową, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej 1U–5U: 30%;
- 2) dla terenu drogi publicznej – terenu ulicy dojazdowej 1KDD oraz terenów dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW: 0%.

§17

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

1. Ustala się:
 - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
2. Ustalenie ust. 1 nie wyklucza realizacji inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§18

1. **Dla terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z wyjątkiem:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne o powierzchni zabudowy budynków przeznaczenia dopuszczalnego nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej:
 - a) zabudowa produkcyjna niezaliczająca się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na rodzaj prowadzonej działalności określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) zabudowa magazynowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1U, 2U i 3U: 15%,
 - b) na terenach 4U i 5U: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 1U: 20,0 m,
 - b) na terenach 2U, 3U, 4U i 5U: 14,0 m;
- 4) dachy budynków: płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 30°;
- 5) na terenie 1U w oznaczonej na rysunku planu strefie komunikacji zakazuje się lokalizacji budynków innych niż związanych z kontrolą wjazdu i wyjazdu.

§19

1. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, ulica klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu: w obszarze pas terenu o szerokości od 0,0 m do 8,5 m, stanowiący część ulicy znajdującej się w pozostałej części poza obszarem;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§20

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
 - a) terenu 1KDW – w obszarze pas terenu o szerokości od 19,2 m do 30,8 m,
 - b) terenu 2KDW – w obszarze pas terenu o szerokości 5,0 m;
- 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

*Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LV/728/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska Kalisza uchwałą nr XXX/378/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. przystąpiła do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II*.

Analizowany obszar został całkowicie przekształcony przez człowieka. Charakteryzuje go krajobraz zurbanizowany z niewielkimi enklawami roślinności ruderalnej porastającej tereny nieutwardzone oraz uprawami rolniczymi na jednej z działek w południowo-wschodniej części obszaru. Obszar w większości zagospodarowany został na potrzeby giełdy (rolno-spożywczego rynku hurtowego) oraz towarzyszących obiektów handlowych, magazynowych i parkingów. Ta część obszaru została bardzo silnie zurbanizowana poprzez niemal całkowite unieczynnienie gruntu w związku z lokalizacją obiektów o znacznych powierzchniach i utwardzeniu gruntu pod plac targowy, ciągi komunikacyjne i parkingi. Ważnym elementem wpływającym na zagospodarowanie obszaru jest uskok terenu przebiegający równoleżnikowo przez środek obszaru (na przedłużeniu ul. Braci Gillerów), dzielący obszar na część północną i południową. W części wschodniej, wzdłuż ul. Częstochowskiej zlokalizowane są obiekty usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Południowo-zachodni kraniec obszaru Planu użytkowany jest rolniczo.

Obszar opracowania częściowo wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, sieć telekomunikacyjną i sieć ciepłowniczą. W realizacji jest gazociąg średniego ciśnienia, którego odcinki przebiegać będą wzdłuż ul. Częstochowskiej oraz wzdłuż wschodniej części ul. Krzywej – termin zakończenia inwestycji planowany jest na koniec 2018 r.

Dla obszaru opracowania, obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „REGIONALNEJ STREFY GOSPODARCZEJ – RYPINEK”* – uchwała Nr V/61/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 marca 2003 r. W ww. planie dla obszaru opracowania ustalono następujące przeznaczenia: tereny o funkcji usługowo-handlowej (7UH, 8UH i 9UH), tereny elektroenergetyki (5EE i 6EE) oraz teren ulicy zbiorczej (1KZ). W północno-zachodniej części terenu oznaczonego symbolem 8UH przewidziana została lokalizacja ogólnodostępnego parkingu o powierzchni nie mniejszej niż 1ha – w części tej brak możliwości zabudowy usankcjonowany został wyznaczonym przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy. W planie oznaczono miejsca wjazdów na teren giełdy. W ramach terenów o funkcji usługowo-handlowej ustalono przeznaczenie podstawowe na funkcji usługowo-handlowe oraz przeznaczenie dopuszczalne na funkcje produkcyjne.

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu podyktowane było: wnioskiem o zmianę ustaleń *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej – Rypinek*, potrzebą dostosowania zapisów tego planu do aktualnie obowiązujących wymogów prawnych (ww. plan został opracowany i uchwalony na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym*), potrzebą dostosowania ustaleń planów do aktualnej polityki przestrzennej Miasta (wyrażonej w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającej m.in. ograniczanie przeznaczenia terenów pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²).

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu*

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Większość przyjętych rozwiązań w Planie stanowi kontynuację lub nawiązuje do kierunków rozwoju określonych w ww. obowiązującym planie. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*, przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., aktualnej polityki przestrzennej Miasta oraz złożonego wniosku. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę politykę przestrzenną miasta, dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II* przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza* (zwanym dalej *Studium*).

W *Studium* dla obszaru objętego Planem ustalono przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej (U), zaliczone do strefy funkcjonalnej „D – strefa aktywności gospodarczej”. Ulicę Częstochowską wskazano jako drogę klasy głównej (KD-G). Wzdłuż ulicy Krzywej (wyznaczającej południową granicę planu) oraz ul. Częstochowskiej w *Studium* wyznaczono trasy rowerowe.

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy usługowej (U) – z przeznaczeniem podstawowym na usługi (z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz szpitali, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych) oraz przeznaczeniem dopuszczalnym o powierzchni zabudowy budynków przeznaczenia dopuszczalnego nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej na zabudowę produkcyjną niezaliczającą się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ze względu na rodzaj prowadzonej działalności lub zabudowę magazynową;
- 2) teren drogi publicznej: teren ulicy dojazdowej KDD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych KDW.

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest zgodny z zapisami obowiązującego *Studium*. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami *studium*, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów *Studium*, bowiem w Planie m.in.:

- 1) określony został zakres możliwych do realizacji funkcji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia;
- 2) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalono ochronę zabytków – obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) ustalono strefę bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II* nie narusza ustaleń *Studium*.

Prezydent Miasta Kalisza w dniu 14 grudnia 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu oraz na słupach ogłoszeniowych, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko o podjęciu przez Radę Miejską Kalisza uchwały Nr XXX/378/2016 z dnia 30 listopada 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II” oraz o przystąpieniu do przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 16 stycznia 2017 r. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego w Kaliszu w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dnia 4 kwietnia 2018 r. Prezydent Miasta Kalisza ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Kaliszu oraz na słupach ogłoszeniowych, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent Miasta Kalisza poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag w formie pisemnej, wyznaczając dzień 22 maja 2018 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 23 kwietnia 2018 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 23 kwietnia 2018 r. udział wzięli wyłącznie pracownik Urzędu Miasta oraz projektanci projektu Planu. W dyskusji nie wzięli udziału żadni mieszkańcy Miasta ani inne osoby niereprezentujące Urzędu Miasta.

W okresie przewidzianym na składanie uwag do Urzędu Miasta w Kaliszu nie wpłynęły żadne uwagi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) wymogów z zakresu: zaopatrzenia w ciepło, w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, mających wpływ na ochronę powietrza, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie wprowadzono wymogów, grunty leśne nie wstępują w obszarze Planu, w obszarze Planu w niewielkim zakresie występują grunty rolne klas IVa i V; obszar objęty w Planie położony jest w granicach administracyjnych miasta Kalisza – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych przepisów dotyczących „ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych

miast; przyjęte rozwiązania w znacznej mierze stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych;

- 4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie ochrony dla obiektów nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: zabytków w postaci 3 budynków mieszkalnych, ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego; wymogów ochrony w zakresie dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze Planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, uwzględnienie ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV; obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni przeznaczonych do ruchu pieszych w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie obszaru na funkcje usługowe z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie realizacji funkcji produkcyjnych i magazynowych. Obszar ten, ze względu na istniejący sposób zagospodarowania oraz położenie przy drodze wojewódzkiej nr 450, predysponowany jest do pełnienia swojej dotychczasowej funkcji o charakterze komercyjnym i jej dalszego rozwoju; realizacja ustaleń Planu prowadzić będzie do wykorzystania potencjału gospodarczego;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej; w tym dróg publicznych; wskazanie które tereny są przestrzeniami publicznymi; w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 10) uwzględnienie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez ustalenie, które tereny są przestrzeniami publicznymi;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie telekomunikacji;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Kaliszu i na słupach ogłoszeniowych,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 12 kwietnia 2018 r. do 7 maja 2018 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 23 kwietnia 2018 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta w Kaliszu;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Określając ustalenia z zakresu granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, nie wprowadzono ustaleń dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na ich niewystępowanie w Planie.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerujący w interesy prywatne, mając na względzie potrzeby interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń obowiązującego planu oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Miasta oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do urządzonych dróg publicznych; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru w granicach terenów wyznaczonych na ten cel we wcześniejszych dokumentach planistycznych, w sposób umożliwiający efektywne ich wykorzystanie; lokalizacja funkcji usługowej (głównie rolno-spożywczego rynku hurtowego) bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 450, w miejscu posiadającym dobre połączenie komunikacyjne z centrum Kalisza oraz w pobliżu przystanku kolejowego Piwonice pozwoli uzyskać sprawną obsługę komunikacyjną tych funkcji, a także ograniczyć ruch tranzytowy lub pojazdów ciężkich w centrum Miasta lub na ulicach do tego nieprzystosowanych;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych;
- 3) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jej bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują m.in. istniejące tereny zurbanizowane oraz tereny przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy, w projekcie w znacznej mierze przewidziano kontynuację rozwiązań zawartych w obowiązującym planie miejscowym oraz stanu istniejącego.

W obszarze nie przewidziano lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych

Prezydent Miasta Kalisza dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej Kalisza. W dniu 31 marca 2016 r. Rada Miejska Kalisza, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXI/263/2016 w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Analiza wskazuje, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które opracowane zostały w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku, nie spełniają współczesnych wymogów kształtowania ładu przestrzennego i procedur sporządzania planów. W oparciu o ww. ustawę sporządzony został *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej - Rypinek* (uchwała Nr V/61/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 marca 2003 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 82, poz. 1577 z 22.05.2003 r.) obejmujący obszar Planu. Wymaga więc on dostosowania do aktualnych standardów opracowania planów miejscowych.

Ponadto zgodnie z analizą sporządzenie planów miejscowych istotne jest dla „obszarów wymagających rozstrzygnięcia wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Do takich obszarów również zalicza się przedmiotowy plan miejscowy, w związku z wnioskiem, który stanowił jeden z elementów decydujących o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu (zgodnie z wyjaśnieniem w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego).

Projekt Planu uwzględnia złożony wniosek oraz konieczność uwzględnienia wymogów aktualnie obowiązujących przepisów.

Rozwiązania projektu planu są więc zgodne z wynikami ww. analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

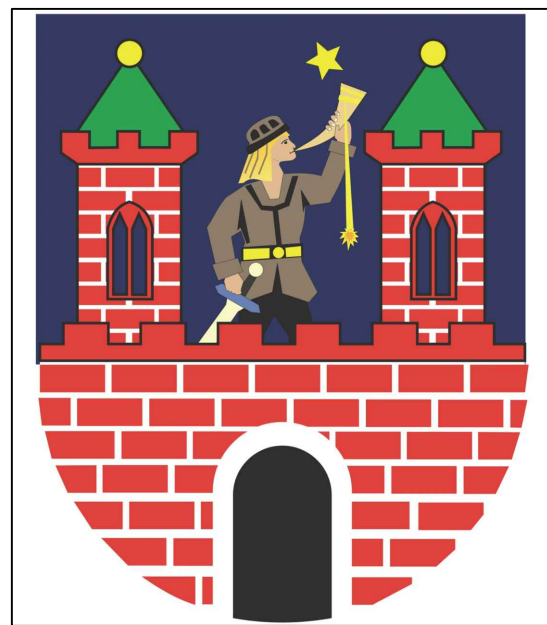
Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wydatkami z budżetu miasta oraz wpływami do budżetu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym planem zadaniem generującym wydatki będzie realizacja układu komunikacyjnego funkcjonującego w ramach terenu drogi publicznej. Wpływy do budżetu wiązały będą się z wzrostem dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Wydatki z budżetu będą większe niż potencjalne wpływy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem nr 1 do uchwały) wraz z załącznikiem nr 2, tj. rozstrzygnięciem o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasta Kalisza.

W związku z brakiem uwag do projektu Planu nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

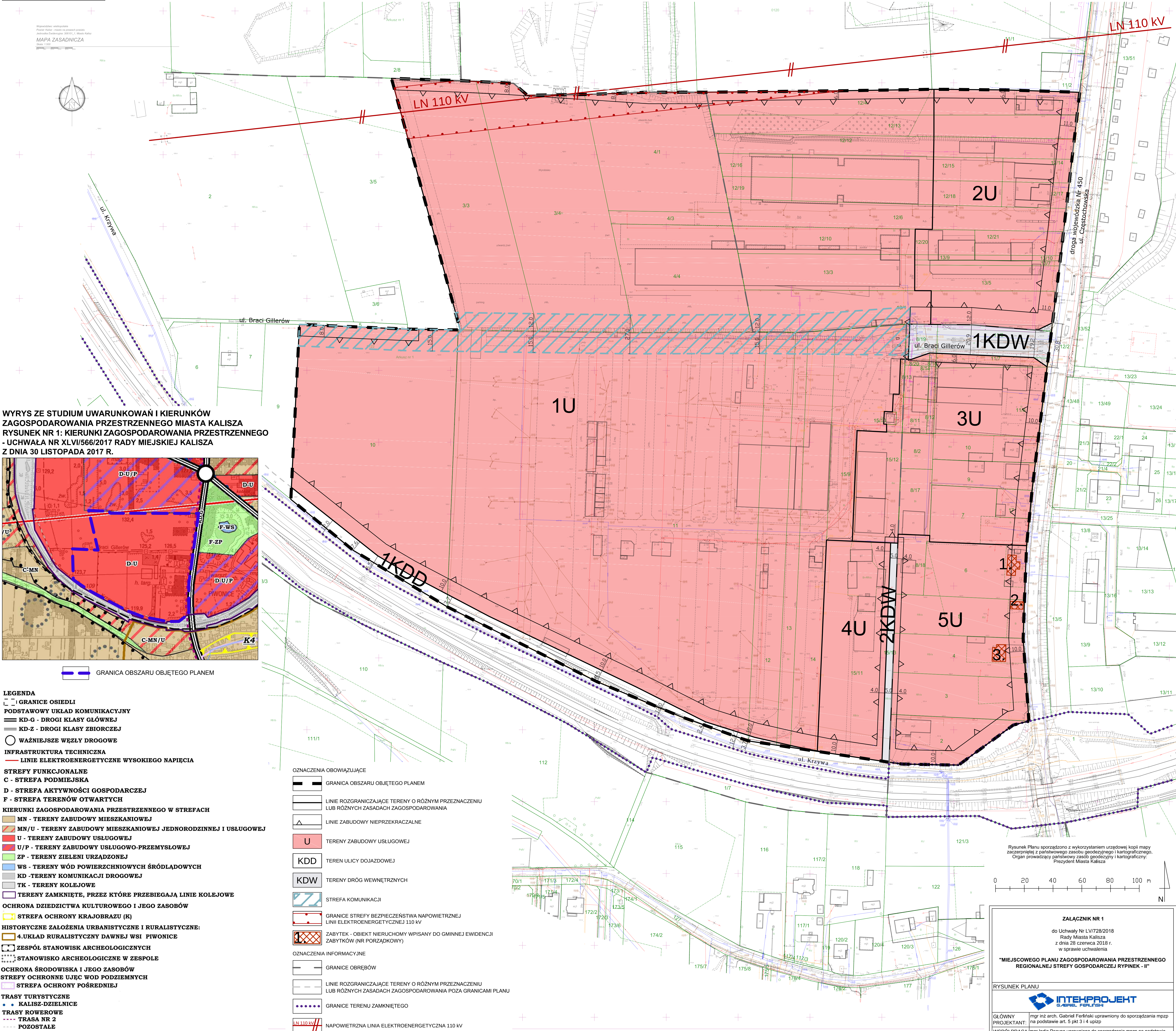
Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REGIONALNEJ STREFY GOSPODARCZEJ RYPINEK - II

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LV/728/2018 RADY MIASTA KALISZA Z DNIA 28 CZERWCA 2018 R.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LV/728/2018
Rady Miasta Kalisza
z dnia 28 czerwca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza
o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek - II” inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga, co następuje:

I. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej, zapisaną w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Regionalnej Strefy Gospodarczej Rypinek – II”, która należy do zadań Miasta, jest rozbudowa układu komunikacyjnego wraz z urządzeniem elementów projektowanej drogi publicznej w ramach wyznaczonego w planie terenu ulicy dojazdowej 1KDD.

Miasto odpowiedzialne będzie także za należącą do zadań własnych rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Obowiązek ten nie wynika jednak bezpośrednio z uchwalenia niniejszego Planu, lecz stanowi w tym zakresie kontynuację ustaleń obowiązującego planu miejscowego, tj. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „REGIONALNEJ STREFY GOSPODARCZEJ – RYPINEK” (uchwała Nr V/61/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 marca 2003 roku). Rozbudowa wymagana będzie w niewielkiej skali, gdyż obszar w znacznej mierze wyposażony jest już w niezbędne sieci infrastruktury technicznej.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu budownictwa, zamówień publicznych, samorządu gminnego, finansów publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

II. Zasady finansowania

Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Miasta;
- 2) ze środków zewnętrznych, m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, współfinansowania w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.

Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).

*Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*