

**UCHWAŁA NR LV/764/2022**  
**RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 23 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Majkowska – Aleja Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXV/515/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego” stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego Uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., Rada Miasta Kalisza uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar możliwego sytuowania budynków, przy czym możliwe jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: balkony, werandy, wykusze, gzymsy, okapy i nadwieszania, tarasy, pochylnie, podesty, rampy, schody;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków (istniejących i projektowanych) na danej działce budowlanej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowemu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnemu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na terenie, w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

5. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nieujętych w ust. 4 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, polskimi normami.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, w tym:
  - a) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - c) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - d) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług,
  - e) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,
  - f) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - g) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - h) **KDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
    - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
    - 5) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;
    - 6) oś widokowa.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDZ, KDD – pod realizację dróg publicznych.

**§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą działek wyznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.

3. W zakresie sposobu sytuowania zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych, obiektów małej architektury, dla których ustala się maksymalną wysokość 3,5 m, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. Dopuszcza się, w terenach 1MW, 4MW/U i 4U, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. Ustala się oś widokową, zgodnie z rysunkiem planu, w terenach 1KDPJ i 2KDD, w której zakazuje się realizacji elementów zagospodarowania przesłaniających widok na Kanał Bernardyński.

8. Ustala się zakaz dokonywania nasadzeń zieleni w odległości mniejszej niż 1,5 m od osi elektroenergetycznych linii kablowych.

#### **§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Zakazuje się lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, do której inwestor posiada tytuł prawny, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

4. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5. W przypadku lokalizacji, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U, U, usług zdrowia, opieki nad dziećmi do lat 3, oświaty, przedszkoli, obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie założenia urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 33/A z dnia 28.02.1956 r., zmienionym w dniu 29.11.2013 r.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków, ochronie konserwatorskiej podlega przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 38/A z dnia 18.02.1957 r., zmienionym w dniu 29.11.2013 r.

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków, ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze.

5. Ustala się ochronę w planie następujących budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) ul. Majkowska 5, budynek mieszkalny (kamienica), powstała około 1920 r.;

2) ul. Majkowska 7, budynek mieszkalny, wybudowany pod koniec XIX wieku;

3) ul. Majkowska 13, zespół fabryki włókienniczej braci Muller, powstały około 1912 r.;

4) ul. Majkowska 13 – 13a, park w zespole fabryki włókienniczej braci Muller, obecnie jego pozostałości;

5) ul. Majkowska 13a, willa w zespole fabryki włókienniczej braci Muller, obecnie ośrodek zdrowia.

6. Ustala się ochronę zabytkowej zieleni parku w zespole fabryki włókienniczej braci Muller zlokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U oraz 3KDD.

#### **§ 7. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się, że przestrzenie publiczne na obszarze planu stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDD oraz teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem KDPJ.

2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, ustala się stosowanie w obrębie jednego terenu jednolitej stylistyki poszczególnych elementów wyposażenia, w szczególności: ławek, oświetlenia, barierek, pojemników na odpady itp.

#### **§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz ust. 3 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjne.

#### **§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

1. W terenie 1U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w oparciu o przepisy odrębne w związku z częściowym położeniem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $Q=1\%$  – raz na sto lat, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W terenie 2P/U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w oparciu o przepisy odrębne w związku z częściowym położeniem w terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

#### **§ 10. Teren objęty planem częściowo położony jest w obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $Q=0,2\%$ – raz na pięćset lat.**

#### **§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1KDD, 2KDD.

2. Ustala się układ komunikacyjny, na który składają się:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KDPJ.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz ciągu pieszo-jezdnego.

4. Dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów.

5. Dopuszcza się realizację infrastruktury rowerowej w całym obszarze objętym planem.

6. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych i sposobu ich realizacji:

1) ustala się liczbę miejsc postojowych samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach MW/U:

- dla miejsc postojowych lokalizowanych na powierzchni terenu – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- dla miejsc postojowych lokalizowanych w garażach podziemnych – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie MW – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

c) dla ośrodków zdrowia, obiektów handlowych – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,

d) dla bibliotek, klubów, domów kultury, stacji paliw – minimum 3 miejsca postojowe na jeden obiekt,

e) dla obiektów gastronomicznych – minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

f) dla usług hotelarskich – minimum 0,8 miejsca postojowego na pokój gościnny,

g) dla usług związanych z opieką nad dziećmi do lat 3, oświaty, w tym przedszkoli – minimum 5 miejsc postojowych na obiekt,

h) dla usług obsługi pojazdów – minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno stanowisko obsługi pojazdów,



- i) dla usług nie wymienionych w lit. c, d, f, g i h – minimum 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- j) dla przemysłu i rzemiosła – minimum 2 miejsca postojowe na każdym 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- k) dla składów i magazynów – minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub minimum 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
- l) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę miejsc postojowych;
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych pod warunkiem przedstawienia koncepcji bilansowej miejsc postojowych dla całej jednostki w liniach rozgraniczających.

7. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

## **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie ogólnych zasad budowy i przebudowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu:

- 1) ustala się budowę nowej oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez istniejące i projektowane wodociągi, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;
- 2) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, ustala się konieczność realizacji hydrantów przeciwpożarowych w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) podczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, że w pierwszej kolejności wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane bezpośrednio do ziemi, poprzez zagospodarowanie ich w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych-retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zasilanie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

- 2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych, jako wewnętrzne;
- 3) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne, z wyłączeniem elektroenergetycznych złączy kablowych SN i nn;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłej lub w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej;
- 3) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi oraz olejem opałowym, jako paliwem podstawowym;
- 4) dopuszcza się instalowanie rekuperatorów ciepła na dachach budynków.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych nieprzekraczających dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

10. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 13. Wysokość stawki procentowej służącej** naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się:

- 1) dla terenów 1MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U – 20%;
- 2) dla terenów 1P/U, 2P/U, 1U, 2U, 3U, 4U – 30%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) parkingi, garaże.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;
  - 5) nakazuje się utrzymanie istniejącej wysokości budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 6) dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7;
  - 7) nakazuje się utrzymanie istniejącej geometrii dachów dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m.

5. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi z zakresu handlu detalicznego, kultury, wystawiennictwa, biur, rekreacji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, gastronomii, zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki nad dziećmi do lat 3, oświaty, w tym przedszkoli.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi, garaże.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45 dla działki budowlanej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 20,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5,

b) dla budynków usługowych – 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;

- 5) w terenie 1MW/U nakazuje się utrzymanie istniejących gabarytów budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) dachy płaskie, z dopuszczeniem stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7;
- 7) w terenie 1MW/U nakazuje się utrzymanie istniejącej geometrii dachu dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40,0 m.

5. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi z zakresu handlu detalicznego, kultury, wystawiennictwa, biur, rekreacji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, gastronomii, zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki nad dziećmi do lat 3, oświaty, w tym przedszkoli.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi, garaże.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;

- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45 dla działki budowlanej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych – 18,0 m,
    - b) dla budynków usługowych – 15,0 m;
  - 5) dachy płaskie, z dopuszczeniem stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.
4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m.
5. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U i 3U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi z zakresu handlu detalicznego, kultury, wystawiennictwa, biur, rekreacji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, gastronomii, zdrowia, opieki nad dziećmi do lat 3, oświaty, w tym przedszkoli;
- 2) obsługa komunikacji publicznej i samochodowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi, garaże.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;
- 5) w terenach 1U i 2U nakazuje się utrzymanie istniejącej wysokości budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci do 35°, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7;
- 7) w terenach 1U i 2U nakazuje się utrzymanie istniejącej geometrii dachów dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

4. W terenie 1U, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $Q=1\%$  – raz na sto lat:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków;
- 2) wyniesienie poziomu posadzki budynku nie mniej niż 0,5 powyżej poziomu wody powodziowej  $Q=1\%$ ;
- 3) zastosowanie środków technicznych:
  - a) zmniejszających uciążliwości związane z występowaniem wód powodziowych,
  - b) zwiększających odporność konstrukcji na negatywne działania wód powodziowych,
  - c) zmniejszających straty powodziowe;
- 4) zabezpieczenie infrastruktury technicznej przed oddziaływaniem wód powodziowych;
- 5) zabezpieczenie materiałów budowlanych i placów budowy.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m.

6. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego, kultury, wystawiennictwa, biur, rekreacji, rzemiosła, obsługi finansowej, turystyki, gastronomii, zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki nad dziećmi do lat 3, oświaty, w tym przedszkoli.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi, garaże.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 35°, w ustawieniu kalenicowym wzdłuż Alei Wojska Polskiego.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 150 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 7,0 m.

5. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 150 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U** i **2P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja, składy lub magazyny;
- 2) usługi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi, garaże.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) dachy płaskie.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m.

5. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

*Przewodniczący*

*Rady Miasta Kalisza*

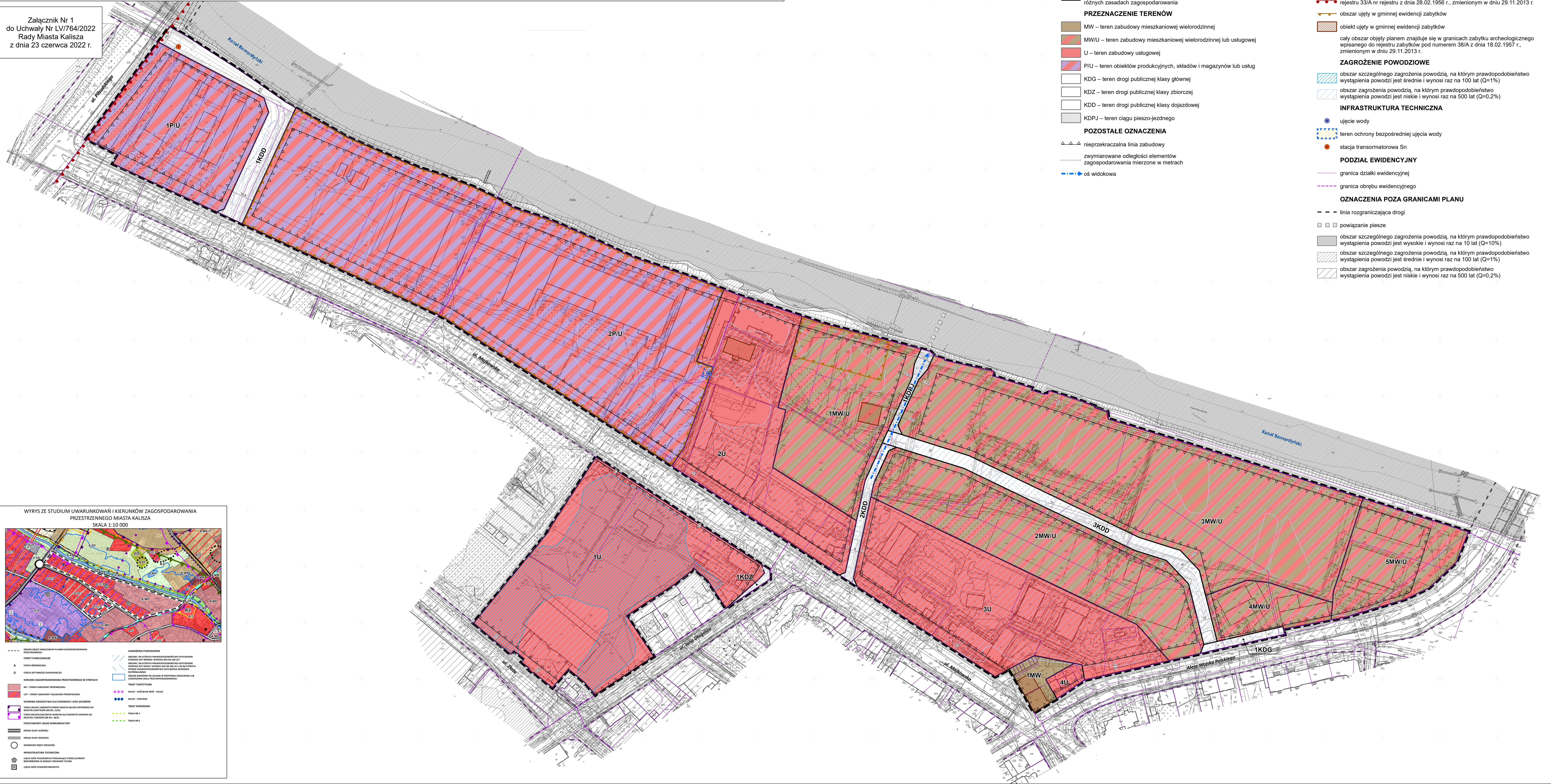
*/.../*

*Tadeusz Skarżyński*





Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LV/764/2022  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia 23 czerwca 2022 r.



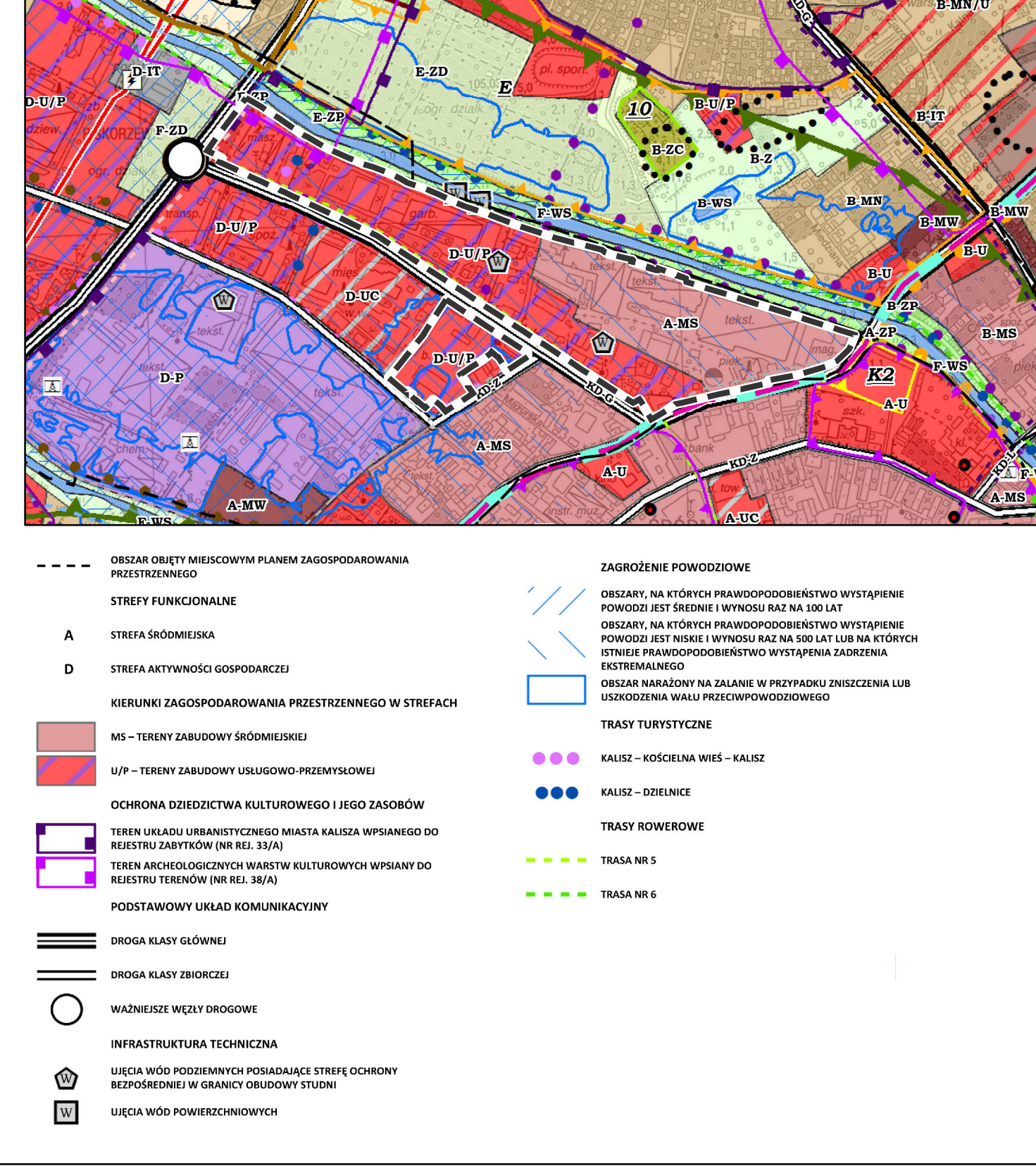
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- U – teren zabudowy usługowej
- P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług
- KDG – teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- z wymiarami odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- oś widokowa

**ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**

- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- założenie urbanistyczne miasta Kalisza wpisane do rejestru zabytków pod numerem rejestru 33/A nr rejestru z dnia 28.02.1956 r., zmienionym w dniu 29.11.2013 r.
- obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 38/A z dnia 18.02.1957 r., zmienionym w dniu 29.11.2013 r.
- ZAGROŻENIE POWODZIOWE**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%)
- obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- ujęcie wody
- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- stacja transformatorowa Sn
- PODZIAŁ EWIDENCYJNY**
- granica działki ewidencyjnej
- granica obrębu ewidencyjnego
- OZNACZENIA POZA GRANICAMI PLANU**
- linia rozgraniczająca drogi
- powiązanie piesze
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%)
- obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA**  
**SKALA 1:10 000**





*Przewodniczący  
Rady Miasta Kalisza  
/.../  
Tadeusz Skarżyński*



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2022 r. do 20 maja 2022 r., a uwagi do planu miejscowego można było wносить do dnia 6 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę. Prezydent Miasta Kalisza, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył uwagę w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu do ich składania. Uwaga została w całości nieuwzględniona, a następnie przedstawiona Radzie Miasta Kalisza wraz z projektem planu miejscowego.

#### **Treść uwagi:**

„Niniejszym składam wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pomiędzy ulicami: Majkowska i Al. Wojska Polskiego o następującej treści:

Z uwagi na położenie terenów objętych ww. planem w dolinie rzeki Proсны i Kanału Bernardyńskiego należy:

1. ustalić w ww. planie zapis, że zabudowa powinna mieć niską intensywność zabudowy,
2. układ urbanistyczny zabudowy powinien być kształtowany równolegle do doliny rzeki Proсны z uwagi na umożliwienie spływów inwersyjnych mas powietrza i umożliwienie przewietrzania gęsto zabudowanych obszarów miasta w tym starówki i jej otoczenia.”.

#### **Rozstrzygnięcie:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Kalisza rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi w całości.

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zatem w planie miejscowym nie można zastosować zapisu, że zabudowa powinna mieć niską intensywność zabudowy. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy musi mieć konkretną wartość liczbową. Wnoszący uwagę nie określił, jaka wartość stanowi dla niego niską intensywność zabudowy. Ponadto należy zauważyć, że ustalone w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego* wartości maksymalnych intensywności zabudowy są zgodne z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów określonymi w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*. Plan miejscowy na terenach MW/U ustala maksymalną intensywność zabudowy w wysokości 0,45 dla działki budowlanej. Intensywność ta jest mniejsza niż dopuszczony maksymalny parametr intensywności zabudowy (max 0,6) ustalony dla tych terenów w *Studium*. Maksymalna intensywność zabudowy 0,6 dla działki budowlanej na terenach P/U nie przekracza także parametrów ustalonych w *Studium*. Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 1MW w wysokości 0,7 wynika z już istniejącej zabudowy, objętej gminną ewidencją zabytków. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, opiniująca projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego*, nie wniosła zastrzeżeń do ustalonych maksymalnych parametrów intensywności zabudowy.

W procedurze planistycznej przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której określono, analizowano i oceniono przewidywane oddziaływania, w szczególności na powietrze. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono o zaopiniowanie projektu *Miejscowego planu*

*zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez właściwe organy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu nie wniósł w swojej opinii zastrzeżeń do zagadnienia dotyczącego oddziaływania planu miejscowego na powietrze, w szczególności do zagadnienia przewietrzania miasta. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kaliszu ocenił, że rozwiązania dotyczące ochrony środowiska są właściwe, a projekt planu został opracowany z zachowaniem wszelkich zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Sposób rozstrzygnięcia uwagi przez Radę Miasta Kalisza jest zgodny z „Wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego”, stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

*Przewodniczący*

*Rady Miasta Kalisza*

*/.../*

*Tadeusz Skarżyński*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych miasta, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogi oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miasta Kalisza strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu miasta oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą więc zostać wykorzystane również dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, jest uzależnione od jego zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta.

*Przewodniczący*

*Rady Miasta Kalisza*

*/.../*

*Tadeusz Skarżyński*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/764/2022  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

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

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

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

Teren opracowania nie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

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

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

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

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Kalisza, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę obiektów użyteczności publicznej, układu drogowego oraz infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających z sprzedaży części nieruchomości oraz wzrostu podatku od nieruchomości.

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

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

- 1) Rada Miasta Kalisza podjęła Uchwałę Nr XXXV/515/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majkowska – Aleja Wojska Polskiego”;
- 2) 5 lutego 2021 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 10 marca 2021 r. (w ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski złożone przez osoby prawne);

- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2022 r. do 20 maja 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 6 maja 2022 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 6 czerwca 2022 r. (do projektu planu wpłynęła jedna uwaga);
- 11) rozpatrzono uwagę do projektu planu (uwaga nie została uwzględniona);
- 12) przedstawiono Radzie Miasta Kalisza do uchwalenia projekt planu miejscowego wraz z nieuwzględnioną uwagą.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Prezydent  
Miasta Kalisza  
/.../  
Krystian Kinastowski*