

UCHWAŁA NR II/23/2024 RADY MIASTA KALISZA

z dnia 23 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXVIII/942/2023 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec", Rada Miasta Kalisza uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3.

3. Stwierdza się, że projekt planu miejscowego 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.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości, mierzone w metrach.

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

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego - oznaczony na rysunku planu symbolem UW;
- 2) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów takich jak: schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy, okapy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej;
 - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej;
 - 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wyznaczanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń planu miejscowego;
- 6) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona działalność, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych;
- 2) okalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych bezpośrednio do gruntu;
- 4) okalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

2. Nakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kalisza oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ogrzewania budynków z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 4) stosowania w prowadzonej działalności gospodarczej urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 5) zachowania ustalonej planem miejscowym kompozycji przestrzennej, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz dopuszczonymi wysokościami zabudowy.

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

W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz do niezwłocznego zawiadomienia o dokonany odkryciu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie występują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°.
3. Ustalone w ust. 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11. 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 objętego planem miejscowym z dróg publicznych położonych poza terenem opracowania planu;
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu, w liczbie:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

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

- 1) ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym planem w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne nie pozwalają na ich przeprowadzenie w granicach dróg publicznych, położonych poza granicami planu;

- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż określono w ustaleniach szczegółowych planu miejscowego;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
 - b) doprowadzenie wody do terenów wyznaczonych w planie miejscowym poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej
- 6) W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.
- 7) W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zachowanie i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych oraz realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowych podziemnych,
 - c) zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych;
 - d) pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
 - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe;
 - f) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych obudowanych o wysokości nie wyższej niż 4 m z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 8) W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
 - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;
 - b) dopuszczenie budowy i przebudowy sieci gazowych;
- 10) W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 11) W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu UW – 30%.
- 2) dla terenu KDW – 30%

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej infrastruktury;
 - c) parkingi.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2;
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16m;
 - f) ukształtowanie połączeń dachowych- dachy płaskie.;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 11 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.
- 7) nakłada się obowiązek wykonania zabezpieczeń akustycznych w strefie dostaw i rozładunku (np. ekrany akustyczne) w przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie istniejących działek budowlanych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – nie mniejsza niż 10,0 m.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

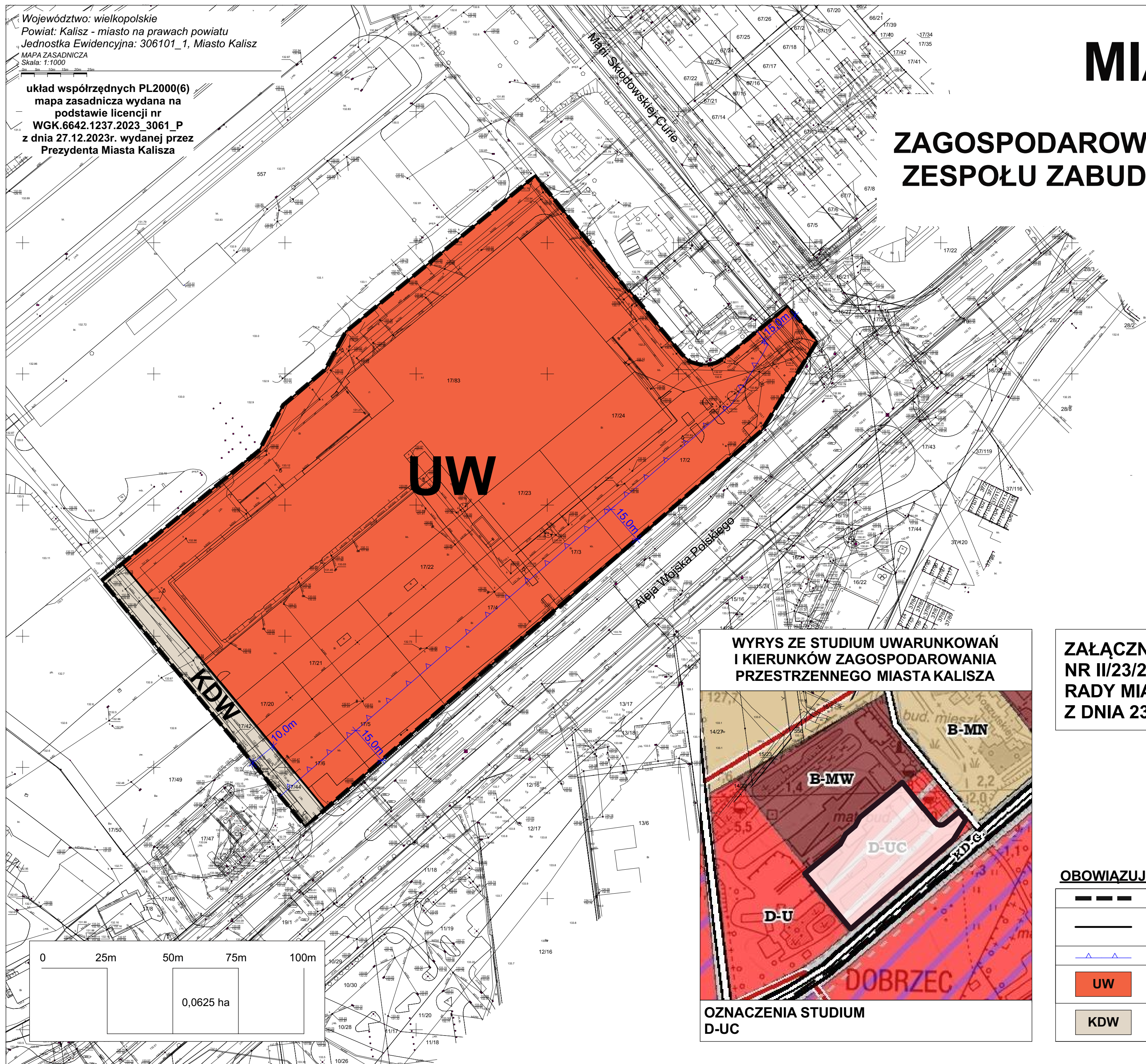
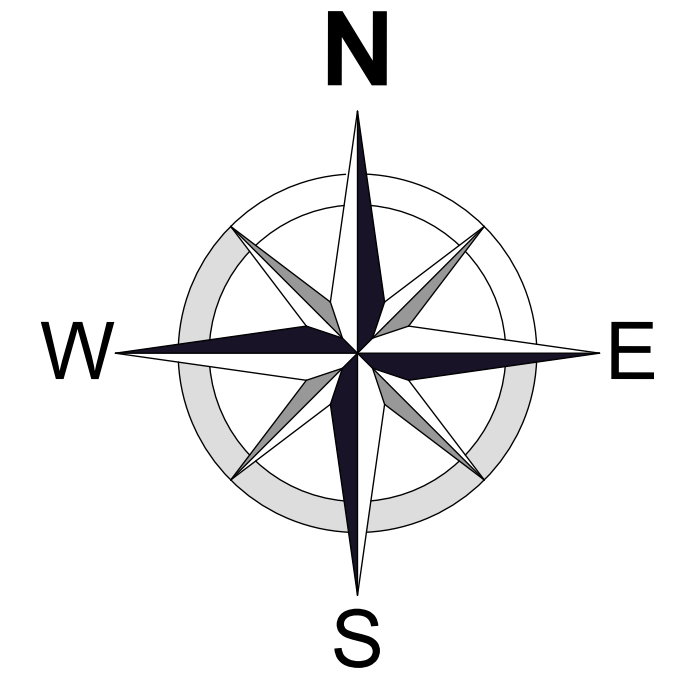
Sławomir Lasiecki

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Kalisz - miasto na prawach powiatu
Jednostka Ewidencyjna: 306101_1, Miasto Kalisz
MAPA ZASADNICZA
Skala: 1:1000

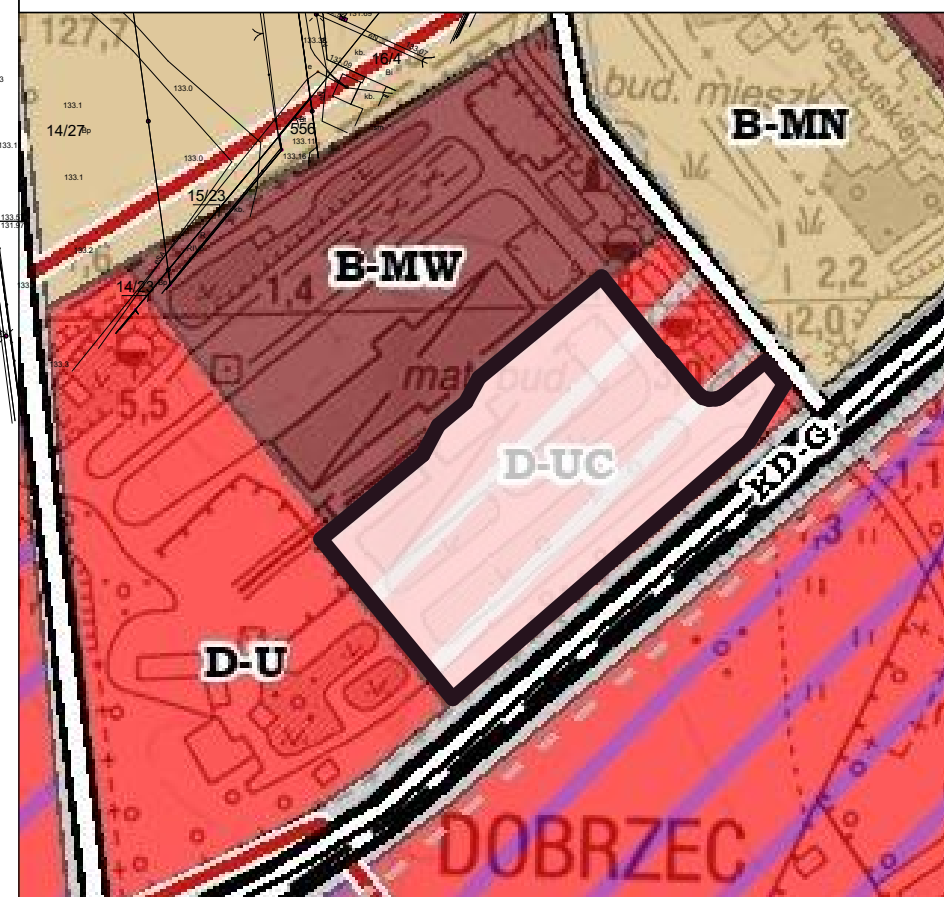
układ współrzędnych PL2000(6)
mapa zasadnicza wydana na
podstawie licencji nr
WGK.6642.1237.2023_3061_P
z dnia 27.12.2023r. wydanej przez
Prezydenta Miasta Kalisza

MIASTO KALISZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU ZABUDOWY OSIEDLA DOBRZEC SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA

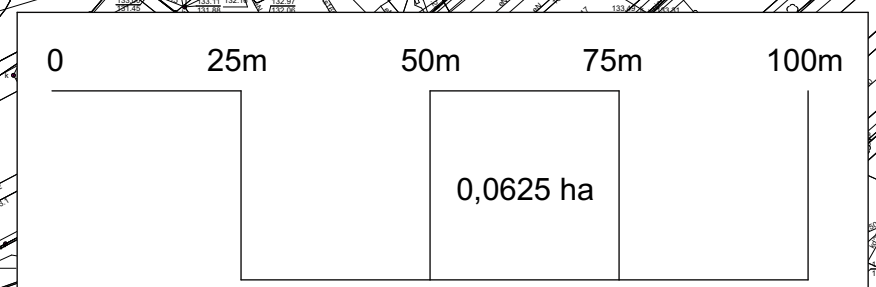


OZNACZENIA STUDIUM
D-UC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR II/23/2024
RADY MIASTA KALISZA
Z DNIA 23 MAJA 2024r.

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren usług handlu wielkopowierzchniowego
	Teren drogi wewnętrznej



*Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/.../
Sławomir Lasiecki*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/23/2024

Rady Miasta Kalisza

z dnia 23 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec” nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Rada Miasta Kalisza nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec”, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Sławomir Lasiecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/23/2024
Rady Miasta Kalisza
z dnia 23 maja 2024 r.

Zalacznik3.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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLVIII/942/2023 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec”.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji zapisanych w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały;

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec” 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 tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Plan dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni ok. 3,2 ha, obejmującego teren położony w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulic Marii Skłodowskiej – Curie i Biskupickiej. 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.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), 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 poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5, oraz w § 14 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – przyjęcie mpzp na opracowywanym terenie pozwoli na inwestowanie w oparciu o spójną koncepcję urbanistyczną przy jednoczesnym zachowaniu zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego. Plan dopuszcza realizację usług handlu wielkopowierzchniowego oraz drogi wewnętrznej po spełnieniu szeregu obostrzeń narzuconych w rozdziale 2 przedmiotowej uchwały.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §6 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w § 14 ustalając zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody poprzez ustalenia zawarte w § 6;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenia zawarte w §7. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia zawarte w m. in. §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, §8 tekstu uchwały - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenia zawarte m. in. w §14 tekstu uchwały. Sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

8) prawa własności poprzez ustalenia zawarte m. in. w §14 tekstu uchwały. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m. in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m. in. w §10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Sporządzony plan miejscowy nie narusza interesu publicznego dopuszczając urządzenie dojazdów i dojazdów wewnętrznych w celu dostępu do dróg publicznych i zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza. W trakcie konsultacji społecznych przeprowadzono spotkanie otwarte z prezentacją projektu, ankiety, została zapewniona także możliwość składania uwag. Zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy. 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. Wszystkie czynności prowadzone w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego były dokumentowane. Ze spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

14) potrzeby 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;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Sporządzony plan miejscowy wprowadza ograniczenia m.in. co do możliwości lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan nie podejmuje ustaleń.

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.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polega na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu. Organ waży 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, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy

formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w spotkaniu otwartym na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu miejscowego na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ obszar objęty projektem planu miejscowego nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polega na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, miało miejsce uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi wewnętrzne do obsługi terenów budowlanych;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych

- 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.

W projekcie planu miejscowego nie spełniono wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy tj. lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie wskazano terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Rada Miasta Kalisza podjęła uchwałę Nr XXIX/427/2020 z dnia 24 września 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po zapoznaniu się z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, Rada Miasta Kalisza stwierdziła, że obowiązujące studium „spełnia wymagania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmian w przepisach prawa mających wpływ na jego zapisy, które wprowadzono w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2019 r. Studium jest również aktualne w kontekście przyjętych przez Radę Miasta Kalisza i Sejmik Województwa Wielkopolskiego programów”.

W dokumencie oceny aktualności brak bezpośrednich odniesień do procedowanego terenu, aczkolwiek wnioski poczynione w stosunku do obszarów nie objętych aktami prawa miejscowego wskazują także na zagrożenie w postaci "braku możliwości spójnego kształtowania ładu przestrzennego oraz kompleksowego projektowania struktury jednostek osadniczych. Ponadto często może spowalniać dynamikę rozwoju zabudowy - postępowanie o ustaleniu warunków zabudowy bywa długotrwałe, ponadto wiąże się z pewną niepewnością co do sposobu zagospodarowania i parametrów zabudowy”.

Podsumowując wnioski płynące z ww. uchwały, przyjęcie procedowanego dokumentu planu, regulującego zasady zaopatrzenia w ciepło, dopuszczającego pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii oraz stwarzającego spójną koncepcję urbanistyczną, ułatwiająca inwestycje w tym rejonie bez konieczności wydłużenia procedur poprzez decyzje o warunkach zabudowy jest zgodne z wynikami ww. analizy.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Procedowany plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta. Analizowany teren jest już w dużym

stopniu zagospodarowany. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla miasta wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów usługowych będzie motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności usługowej miasto winno spodziewać się większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Przyjęte założenia nowego planu mają na celu wysoki rozwój społeczno-gospodarczy. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym, jak i formalno – prawnym.

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