

Uchwała nr XXXIV/443/2017

Rady Miejskiej Kalisza

z dnia 23 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Budowlanych”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/235/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Budowlanych”, stwierdzając iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego uchwałą Nr L/327/98 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 16 czerwca 1998 r. (zmienioną uchwałą Nr XXXIV/527/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30.06.2005 r.

i uchwałą Nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r.), Rada Miejska Kalisza uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Budowlanych”, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza 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 do uchwały.

§ 2

Obowiązującymi ustaleniami planu są, przedstawione graficznie na rysunku planu:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
4. przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
5. strefy zieleni izolacyjnej.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 – MW4**;
2. teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
3. teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
4. teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
5. tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD3**;
6. teren wewnętrznego ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW_x**.

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
2. „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.);

3. „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku oraz wiaty;
4. „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
5. „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
6. „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
7. „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
8. „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kalisza;
9. „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami kubaturowymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

1. ustala się:
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi w planie;
 - 2) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;
2. dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;
3. zakazuje się:

- 1) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2;
- 2) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
- 3) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych;
- 4) stosowania materiałów z blachy falistej i sidingu jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych;
- 5) lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i wiat wykonanych z blachy;
- 6) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m².

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. ustala się:
 - 1) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Kalisza oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
 - 6) lokalizację stref zieleni izolacyjnej złożonych z drzew i krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu U/MN, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych oraz dla terenów MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie lub przepisami odrębnymi;
- 2) stosowania do celów grzewczych pieców, trzonów kuchennych i kotłów na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

§ 7

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

Inwestor zobowiązany jest do wykonania prac archeologicznych dokumentacyjno-zabezpieczających w trakcie budowlanych robót ziemnych oraz uzyskania pozwolenia na prace archeologiczne w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Poznaniu – Delegaturze w Kaliszu, po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 „Zbiornik rzeki Prosna”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. ustala się obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania na części obszaru objętego planem udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Rypinek”, zgodnie z aktualnie obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na terenach MW1 – MW4 i U/MN na zasadach przewidzianych w § 15 ust. 2 pkt 1 oraz § 16 ust. 2 pkt 2;

2. nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD1 – KDD3 i KDWx;
 - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się wyłącznie w porozumieniu i za zgodą właściwych gestorów sieci;
 - 4) obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie lokalizacji wszelkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt;
2. zakazuje się lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

1. ustala się:
 - 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 1 pkt 10 oraz § 16 ust. 1 pkt 10;
 - 4) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

- 5) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 6) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej;
 - 7) **odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych** do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 8) **zaopatrzenie w gaz** z sieci gazowej;
 - 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 10) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
2. dopuszcza się:
- 1) lokalizację dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących;
 - 3) lokalizację stacji transformatorowych;
 - 4) lokalizację przepompowni ścieków;
3. zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
2. do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 14

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa
w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. dla terenów MW, U/MN i KDWx: 30%;
2. dla terenów KDL, KDD i E: 0%.

Rozdział 3

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

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW1 – MW4:**

1. ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 3) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 1% i nie więcej niż 50%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
 - 5) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m, lecz nie mniej niż 6 m;
 - 6) geometrię dachów: strome - o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°;
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie mniejszą niż 32 m;
 - 9) obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z drogi przyległej do obszaru planu, stanowiącej działki nr geod. 9/6 i 23/7;
 - 10) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w pomieszczeniach garażowych oraz co najmniej 2 miejsc postojowych na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;
 - 11) lokalizację placu zabaw dla dzieci na każde rozpoczęte 50 lokali mieszkalnych, przy czym powierzchnia każdego placu winna być nie mniejsza niż 100m²;
2. dopuszcza się:

- 1) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2200m² każda i szerokości frontu nie mniejszej niż 40 m każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi nie mniejszym niż 80°, z wyłączeniem:
 - a) wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - b) wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - 2) realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej;
 - 3) realizację pomieszczeń garażowych w bryłach budynków mieszkalnych, w tym w kondygnacjach podziemnych;
 - 4) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - 5) lokalizację boisk i niekubaturowych budowli sportowych;
 - 6) wydzielanie w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych z przeznaczeniem na usługi, wyłącznie w parterach tych budynków;
3. zakazuje się lokalizacji wolnostojących oraz dobudowanych do budynków mieszkalnych: garaży, budynków gospodarczych i wiat.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN:

1. ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku usługowego albo usługowo - mieszkalnego oraz jednego garażu lub budynku gospodarczego lub wiaty;
 - 3) sytuowanie budynków jako wolnostojących;
 - 4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 50%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki;

- 6) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - a) dla budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych: 12 m;
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat: 6 m;
 - 7) geometrię dachów: płaskie;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu;
 - 10) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu oraz dodatkowo co najmniej 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
2. dopuszcza się:
- 1) lokalizację w ramach budynku usługowego do dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m² każdy;
 - 2) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 600m² każda, z wyłączeniem:
 - a) wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - b) wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - 3) lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,50 m od granicy działki, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
 - 4) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - 5) realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej;
 - 6) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu.

§ 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1. lokalizację obiektów stacji transformatorowych - kontenerowych lub słupowych;
2. obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza

§ 19

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

*Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Zbigniew Włodarek*

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXIV/443/2017 z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Budowlanych”

Uchwałą Nr XIX/235/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. Rada Miejska Kalisza przystąpiła do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Budowlanych”. Przedmiotowy teren objęty był dotychczas ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Częstochowską, Budowlanych, Polną i planowaną tzw. „Trasą Bursztynową” – przyjętego uchwałą Nr XIV/181/2003 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 48, poz. 1112 z dnia 15.04.2004 r.), zmienionego w części uchwałą Nr VI/51/2011 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 206, poz. 3202 z dnia 25.07.2011 r.). Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z wniosku jednego z właścicieli nieruchomości, przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o umożliwienie powiązania komunikacyjnego tego terenu z ulicą Budowlanych.

Po podjęciu przez Radę Miejską Kalisza ww. uchwały wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

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

Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu jest uzasadnione w związku z wnioskiem jednego z właścicieli nieruchomości, przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o umożliwienie powiązania komunikacyjnego tego terenu z ulicą Budowlanych. Wyznaczenie dodatkowych dróg pozwoli na prawidłowe, bezpośrednie skomunikowanie planowanych terenów mieszkaniowych z ulicą Budowlanych, stanowiącą główną oś komunikacyjną łączącą tereny okolicznej zabudowy mieszkaniowej z drogą wojewódzką – ul. Częstochowską.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z uzyskanym uzgodnieniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację na całości obszaru nim objętego funkcji mieszkaniowych i usługowych - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego oraz wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących).

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym wniosek złożony przez właściciela nieruchomości w zakresie zmiany zagospodarowania części przedmiotowego terenu z jednej strony oraz zasadność potrzeby wyznaczenia publicznych terenów komunikacji – z drugiej.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych – w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na dobre skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych oraz funkcjonujący publiczny transport zbiorowy – uchwalenie planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Prezydent Miasta Kalisza przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” (Uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr XXI/263/2016 z dnia 31 marca 2016 r.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu spowodować może powstanie ewentualnych kosztów związanych z wykupem terenów oraz realizacją brakujących odcinków dróg o łącznej długości ok. 50 m. Zostaną one jednak zminimalizowane poprzez dodatkowe wpływy do budżetu miasta, pochodzące z podatku od nieruchomości, czy też podatku od czynności cywilnoprawnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński*