

UCHWAŁA NR XVII/291/2000  
RADY MIEJSKIEJ KALISZA  
Z DNIA 17.02.2000r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -  
„Tereny Przydworcowe”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. nr 13 poz.74, z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) i art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXVII/180/96 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 października 1996r., uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - „Tereny Przydworcowe”, zwany dalej planem.

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1.

Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta w rejonie dworców kolejowego i autobusowego, zgodnie z oznaczeniem jego granic na rysunku planu.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Wyznaczenie funkcji o charakterze ogólnomiejskim, budownictwa wielorodzinnego, usług komunikacyjnych, z uwzględnieniem wytycznych ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” oraz konkursu urbanistycznego pt. „Studium zagospodarowania i integracji funkcjonalnej terenów przydworcowych w Kaliszu”.
2. Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów.
4. Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

§3.

1.W planie wyznacza się:

- 1) tereny przeznaczone pod rozwój usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UC,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) MU(ZP)– tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) KK - tereny komunikacji kolejowej,
    - b) KS - tereny komunikacji autobusowej,
    - c) K - tereny komunikacji kołowej (parkingi, garaże)
  - 4) tereny zieleni parkowej, skwerowej i izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
  - 5) tereny funkcji wytwórczych, magazynowych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem PBS,
  - 6) tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami kG, kZ, kL i kD,
  - 7) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolem kX ,
  - 8) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone w rysunku planu symbolami EE - tereny stacji transformatorowych, WZ – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (wieża ciśnień).
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się funkcje podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się funkcje dopuszczalne i warunki ich dopuszczenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe jedynie w celu lokalizowania:
- 1) parkingów w poziomie terenu,
  - 2) zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
  - 3) zapleczy budów.

#### § 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) obowiązujące linie zabudowy,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określające maksymalne pole zabudowy,
  - 4) obiekty do bezwzględnej likwidacji ze względu na projektowany układ komunikacyjny,
  - 5) usługi wbudowane,
  - 6) elewacje do specjalnego opracowania,
  - 7) dominanty przestrzenne,
  - 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
  - 9) szpalery zieleni ozdobnej, towarzyszące innej funkcji,
  - 10) maksymalna liczba kondygnacji,
  - 11) ścieżki rowerowe.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne w rysunku planu, określone jako proponowane, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

#### § 5.

- Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały i rysunku planu dotyczące obszaru określonego w § 1.
  - 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
  - 4) funkcjach podstawowych - należy przez to rozumieć takie funkcje, które powinny przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
  - 5) funkcjach dopuszczalnych - należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
  - 6) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
  - 7) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz w innych dziedzinach o charakterze usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa.
  - 8) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów, o których mowa w § 3 ust.3, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
  - 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, technicznej, infrastruktury, strefy ekspozycyjne itp.

## Rozdział II Przepisy szczególne

### § 6.

Dla obiektów umieszczonych w spisie zabytków, zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku planu, ustala się obowiązek opiniowania działań architektoniczno-budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### § 7.

W granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: UC, MW, MU(ZP), 18KK, 19KK, 20KK, KS, K, ZP, zakazuje się lokalizowania obiektów mogących negatywnie wpłynąć na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, np.: baz, składów i obiektów wytwórczych.

### § 8.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 1,8636 ha, szczegółowo określony w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## Rozdział III Przepisy szczegółowe

### § 9.

Ustala się następujące ogólne zasady funkcjonalno - estetyczne dla terenów objętych planem:

- 1) W projektach poszczególnych zespołów zabudowy należy uwzględniać związki funkcjonalno - przestrzenne z otaczającymi terenami.
- 2) W projektach budynków i ogrodzeń - nowych, modernizowanych, rozbudowywanych i remontowanych należy uwzględniać konieczność podniesienia estetyki m.in. poprzez kolorystykę elewacji.
- 3) Wobec obiektów realizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 12UC i 17 MU(ZP) zakazuje się stosowania okładzin typu „siding”.
- 4) Szyldy reklamowe należy sporządzać wg indywidualnych projektów, przy czym wprowadza się zasadę przestrzenności ekspozycji reklamowych (w tym podświetlanych) w szczególności: kasetony, litery cięte, indywidualne znaki i formy graficzne, gabloty, neony; nakazuje się uzgadnianie formy reklam ze służbami architektoniczno - budowlanymi Urzędu Miejskiego.
- 5) Tablice informacyjne należy umieszczać na elewacjach budynków dokładnie w miejscu dostępu do oznakowanych produktów, dóbr i usług, z oznaczeniem nazwy firmy, adresu i charakteru działalności bez szczegółowego określania wykonywanych czynności lub oferowanych produktów; przy większej ilości tablic informacyjnych na jednej elewacji należy je umieszczać na osi kompozycyjnej i nadawać im ten sam charakter i wymiar.

### § 10.

1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UC.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) należy lokalizować dominanty architektoniczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
  - 3) dopuszcza się lokalizację garaży, o formie architektonicznej nawiązującej do obiektów funkcji podstawowej,
  - 4) wnętrza zabudowy można przeznaczać pod zieleń wewnętrzną wraz z parkingami, w tym wielopoziomowymi lub zabudowywać w formie przeszklonych pasaży,

- 5) posadzki we wnętrzach kwartałów należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych,
  - 6) ogrodzenia zewnętrzne można stosować jedynie w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,
  - 7) w ramach funkcji dopuszczalnych można lokalizować:
    - a) usługi publiczne,
    - b) mieszkania,
    - c) zieleni urządzoną,
    - d) parkingi, w tym również wielopoziomowe, o formie architektonicznej nawiązującej do obiektów funkcji podstawowej.
3. Określa się zespoły zabudowy, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i liniami zabudowy, dla których przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) **1UC** - zespół zabudowy usługowej,
    - a) zagospodarowanie zespołu należy realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej,
    - b) wysokość obiektów od 2 do 4 kondygnacji,
    - c) elewacja narożnika od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01kG i 04kG, podlega szczególnemu opracowaniu,
    - d) obiekt należy powiązać funkcjonalnie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 43K (parking) - obsługa komunikacyjna (osobowa i towarowa) powinna odbywać się z terenu parkingu,
  - 2) **2UC** – teren zabudowy usługowej, towarzyszący terenom zieleni oraz urządzeniom komunikacji (przystanek autobusowy),
    - a) maksymalna wysokość obiektu - 1 kondygnacja,
    - b) można zachować i modernizować istniejący obiekt usługowy, bez możliwości rozbudowy,
    - c) w przypadku likwidacji obiektu, teren należy przeznaczyć pod zieleni z zachowaniem zasad podanych w § 15.
  - 3) **3UC, 4UC, 5UC, 6UC**, - zespoły zabudowy usługowej,
    - a) zagospodarowanie każdego zespołu należy realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej,
    - b) dopuszcza się lokalizację mieszkań (do 40% powierzchni użytkowej obiektu), przy czym należy stosować technologie o wysokiej izolacyjności akustycznej,
    - c) wysokość obiektów od 3 do 5 kondygnacji,
    - d) wysokość dominant do 7 kondygnacji,
    - e) obsługa zespołów odbywać się będzie z ulicy lokalnej i ulicy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 010kL1/2, 016kD i 018kD,
    - f) kabel średniego napięcia, przebiegający w granicach terenów oznaczonych symbolami 5UC i 6UC należy przełożyć zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) **7UC** - zespół zabudowy usługowej,
    - a) zagospodarowanie zespołu należy realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej,
    - b) wystrój zewnętrzny obiektu powinien nawiązywać do architektury dworca kolejowego,
    - c) wysokość obiektów od 2 do 3 kondygnacji,
    - d) wysokość dominanty do 5 kondygnacji,
    - e) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego (do 40% powierzchni użytkowej obiektu),
    - f) obsługa zespołu odbywać się będzie z ulicy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 010kL1/2 i 017kD,
  - 5) **8UC** – zespół zabudowy usługowej,
    - a) zagospodarowanie zespołu należy realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej,
    - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje – obiekt halowy,
    - c) należy zlokalizować, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wewnętrzny kryty pasaż pieszy, podkreślający oś widokową i komunikacyjną w kierunku dworca kolejowego,
    - d) obsługa odbywać się będzie z ulicy dojazdowej, oznaczonej w rysunku planu symbolem 016kD,
  - 6) **9UC**- zespół zabudowy usługowej,
    - a) zagospodarowanie zespołu należy realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej,
    - b) wysokość obiektów od 2 do 3 kondygnacji,
    - c) istniejące obiekty mieszkaniowe można zachować, pod warunkiem zmiany funkcji lub przeznaczyć do likwidacji,
    - d) elewacja od strony ulic oznaczonych symbolami 02kG i 06kZ podlega szczególnemu opracowaniu,

- e) obsługa zespołu odbywać się będzie z ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 06 kZ,
  - f) w zagospodarowaniu zespołu należy uwzględnić dojazd do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 35 ZP oraz przebieg ścieżki rowerowej,
  - g) budowa nowych obiektów możliwa jest pod warunkiem wbudowania lub przełożenia sieci ciepłowniczej 2 x Ø150,
- 7) **10UC** - zespół zabudowy usługowej,
- a) istniejące obiekty można zachować pod warunkiem kompleksowej rewaloryzacji lub przeznaczyć do likwidacji,
  - b) wysokość nowych obiektów od 2 do 3 kondygnacji,
  - c) obsługa zespołu odbywać się będzie z ulicy Torowej,
- 8) **11UC, 12UC** - zespoły zabudowy usługowej,
- a) zagospodarowanie poszczególnych zespołów należy realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej, w nawiązaniu do terenów położonych w pobliżu dworców autobusowego i kolejowego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3UC, 4UC, 5UC, 6UC,
  - b) należy odtworzyć pierzejowy charakter zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy,
  - c) wysokość obiektów od 2 do 3 kondygnacji oraz stromy dach, przy czym na odcinku pomiędzy ulicami oznaczonymi symbolami 01kG i 03kG można zwiększyć liczbę kondygnacji do 4,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych powinien wynosić 35 -55°,
  - e) elewacja od strony skrzyżowania ulic oznaczonych symbolami 01kG i 03kG wymaga specjalnego opracowania,
  - f) zakazuje się utrwalania i rozbudowy istniejących obiektów mieszkaniowych i gospodarczych,
  - g) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć, w ramach funkcji dopuszczalnych, wyłącznie pod zieleni i miejsca parkingowe,
  - h) obsługa odbywać się będzie z ulicy dojazdowej, oznaczonej w rysunku planu symbolem 015kD,

#### § 11.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU(ZP),
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) gabaryty budynków określa się w dalszych przepisach dla poszczególnych zespołów zabudowy, przy czym obiekty nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje,
  - 2) wnętrza zabudowy należy przeznaczać pod zieleni wewnętrzną, z możliwością lokalizowania parkingów terenowych,
  - 3) ogrodzenia zewnętrzne można stosować jedynie w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,
  - 4) w ramach funkcji dopuszczalnych można lokalizować:
    - a) usługi publiczne lub komercyjne,
    - b) zieleni urządzoną,
    - c) parkingi w poziomie terenu, garaże wbudowane lub przybudowane do obiektów funkcji podstawowej, o formie architektonicznej nawiązującej do obiektów funkcji podstawowej.
3. Określa się zespoły zabudowy, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i liniami zabudowy, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **13MW, 14MW, 15MW, 16MW**- tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej,
    - a) dopuszcza się przekształcenia zabudowy zgodnie z wolą władającego terenem, pod warunkiem zachowania zasad podanych w ust.2 oraz w § 9; dopuszczalna wysokość modernizowanych lub nowych obiektów od 2 do 6 kondygnacji,
    - b) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 011kL oraz ulice dojazdowe; zakazuje się bezpośrednich połączeń z ulicami głównymi, oznaczonymi symbolami 01kG i 02kG,
    - c) w granicach terenu 13MW należy zlokalizować ekrany akustyczne, w przypadku przystąpienia do realizacji tzw. „Trasy Bursztynowej”.

- 2) **17 MU(ZP)** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - a) dopuszcza się przeznaczenie obiektu w całości pod funkcje usługowe,
  - b) elewacja narożnika od strony ulic oznaczonych symbolami 01kG i 02kG, wymaga specjalnego opracowania,
  - c) obsługa z ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 014kD,
  - d) w przypadku likwidacji obiektu, teren należy przeznaczyć na funkcje zieleni parkowej, stosując zasady podane w § 15.

## § 12.

1. Utrzymuje się istniejące tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wobec budynków nowych i modernizowanych ustala się obowiązek nawiązywania charakterem do budynku dworca kolejowego, a ich gabaryty nie mogą przekraczać wysokości dachu dworca, chyba że dalsze przepisy stanowią inaczej,
  - 2) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb,
  - 3) ogrodzenia zewnętrzne można stosować jedynie w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce; wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetonowych,
  - 4) w ramach funkcji dopuszczalnych można lokalizować:
    - a) usługi publiczne lub komercyjne,
    - b) zieleni urządzoną,
    - c) parkingi w poziomie terenu lub garaże i parkingi wielopoziomowe,
    - d) obiekty techniczne związane z funkcją podstawową,
  - 5) zakazuje się lokalizowania funkcji mieszkaniowych.
3. Określa się zespoły zabudowy, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i liniami zabudowy, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **18KK** - obiekt dworca kolejowego, do zachowania bez zmian; obiekt podlega ochronie konserwatorskiej,
  - 2) **19KK** - teren kolejowy - rozbudowa przydworcowych funkcji o charakterze usługowym,
    - a) można zachować i modernizować istniejące obiekty w granicach wyznaczonych liniami zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu lub przeznaczyć do likwidacji,
    - b) wysokość nowych obiektów wynosi od 2 do 3 kondygnacji,
    - c) można zlokalizować dominantę przestrzenną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wysokość do 5 kondygnacji,
    - d) dopuszcza się budowę łącznika (ponad ulicą) pomiędzy terenem 19 KK i 24 KS wg oznaczonych na rysunku planu orientacyjnych linii zabudowy,
  - 3) **20 KK** - teren kolejowy,
    - a) można zachować i modernizować istniejące obiekty w granicach wyznaczonych liniami zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu lub przeznaczyć do likwidacji,
    - b) wysokość nowych obiektów wynosi od 2 do 4 kondygnacji,
    - c) obsługa terenu odbywać się będzie z ulicy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 09KL,
  - 4) **21KK, 22KK, 23KK** - tereny kolejowe do zachowania bez zmian,
    - a) obiekty kolejowe podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) można lokalizować nowe obiekty, w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - c) nowe obiekty powinny nawiązywać charakterem i gabarytami do historycznych budynków kolejowych,
    - d) obsługa odbywać się będzie z ulicy dojazdowej, oznaczonej w rysunku planu symbolem 019kD,

## § 13.

1. Wyznacza się tereny komunikacji autobusowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, w tym:
  - 1) teren komunikacji autobusowej z towarzyszeniem usług, do zachowania, oznaczony na rysunku planu symbolem **24KS**,
  - 2) tereny komunikacji autobusowej - perony i place manewrowe dla autobusów, oznaczone na rysunku planu symbolem **25KS** i **26KS**,
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obiekt dworca autobusowego można zmodernizować poprzez dobudowę 1 kondygnacji lub dachu, z zachowaniem zasad podanych w § 9,
  - 2) dopuszcza się budowę łącznika (ponad ulicą) pomiędzy terenem 19 KK i 24 KS wg oznaczonych na rysunku planu orientacyjnych linii zabudowy,
  - 3) w ramach funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KS można zlokalizować parking wielopoziomowy; wysokość obiektu od 2 do 4 kondygnacji,
  - 4) ogrodzenia zewnętrzne można stosować jedynie w formie muru litego z kamienia, materiałów ceramicznych oraz z elementów kutych na podmurówce, wyklucza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,
  - 5) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 25KS odbywać się będzie wjazdami z ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 010kL i ulicą dojazdową, oznaczoną symbolem 016kD; dopuszcza się wjazd z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 04kG2/2,
  - 6) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 26KS odbywać się będzie z ulicy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 09kL i 08kD,
  - 7) zieleni istniejącej w ramach funkcji podstawowej, zlokalizowaną poza liniami zabudowy, należy zachować i wzbogacać; należy wprowadzić szpalery zieleni ozdobnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 8) w ramach funkcji dopuszczalnych można lokalizować:
    - a) usługi publiczne lub komercyjne,
    - b) zieleni urządzoną,
    - c) parkingi w poziomie terenu,
  - 9) zakazuje się lokalizowania funkcji mieszkaniowych.

## § 14.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji kołowej (parkingi terenowe i wielopoziomowe oraz zespoły garażowo - parkingowe), oznaczone w rysunku planu symbolem **K**.
2. Dla terenów wymienionych ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) istniejący zespół garaży oznaczony na rysunku planu symbolem **42K** - do zachowania bez zmian, przy czym:
    - a) teren można ogrodzić stosując dowolne ogrodzenia z wyjątkiem prefabrykatów żelbetowych,
    - b) należy wprowadzić zieleni (szpaler drzew) od strony ulicy oznaczonej symbolem 02kG2/2,
    - c) wjazd i wyjazd z terenu odbywać się będzie z ul. Kresowej, dopuszcza się wjazd z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 02kG,
    - d) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
  - 2) projektowany parking w poziomie terenu lub wielopoziomowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **43K**:
    - a) należy wprowadzić szpalery zieleni ozdobnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) w przypadku budowy parkingu terenowego, należy wprowadzić zieleni trzystopniową (drzewa, krzewy, trawniki), częściowo zimozieloną; można stosować dowolne ogrodzenia zewnętrzne z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych,
    - c) w przypadku budowy parkingu wielopoziomowego, wysokość obiektów wynosić będzie od 2 do 4 kondygnacji, przy czym należy przewidzieć połączenie funkcjonalne (włącznie z obsługą towarową) z obiektem usługowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UC,
    - d) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych na odcinku wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 01kG, jedynie jako integralną część parkingu wielopoziomowego,
    - e) wjazd na teren parkingów odbywać się będzie z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 08kD,

- 3) place obsługi komunikacji o charakterze ogólnomiejskim, w tym: przystanki autobusowe komunikacji miejskiej, postoje taksówek, miejsca parkingowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **44K, 45K**,
  - a) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych,
  - b) wjazd na teren odbywać się będzie z ulicy lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 010kL i 016kD.

#### § 15.

1. Ustala się tereny zieleni parkowej, skwerowej i izolacyjnej oznaczone w rysunku planu symbolem **ZP**, dla których przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) tereny należy zagospodarować zgodnie ze sztuką projektowania parków i ogrodów, biorąc pod uwagę zestawienia zieleni wysokiej i niskiej, częściowo zimozielonej oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe, w powiązaniu z pozostałymi terenami zabudowy, w tym znajdującymi się poza granicami objętymi planem,
  - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów małej architektury.
2. Określa się tereny zieleni, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **30ZP i 31ZP** - tereny istniejącej zieleni do zachowania z uwzględnieniem zasad podanych w ust.1
  - 2) **32ZP i 33ZP** - tereny projektowanej zieleni o charakterze ozdobnym, podkreślające elewację dworca kolejowego,
    - a) można zlokalizować przestrzenne elementy dekoracyjne (rzeźba, fontanna), zgodnie z proponowanym oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) na obrzeżach funkcji należy zlokalizować elementy urządzeń komunikacji, w tym miejsca postojowe dla niepełnosprawnych, taksówek itp.
  - 3) **34ZP, 35ZP** – tereny projektowanej zieleni parkowej, z uwzględnieniem zasad podanych w ust.1,
    - a) obiekty istniejące w ramach funkcji 35ZP można zachować pod warunkiem kompleksowej rewaloryzacji i adaptować na cele usług towarzyszących terenom zielonym lub przeznaczyć do likwidacji,
  - 4) **36ZP, 37ZP, 38ZP** – tereny projektowanej zieleni skwerowej, z uwzględnieniem zasad podanych w ust.1,
    - a) można zlokalizować miejsca parkingowe, do 50% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
  - 5) **39ZP** – tereny projektowanej zieleni skwerowej, z uwzględnieniem zasad podanych w ust.1,
    - a) można zlokalizować miejsca parkingowe, do 50% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
    - b) do czasu realizacji funkcji podstawowej teren można użytkować w dotychczasowy sposób tj. jako ogródki działkowe,
  - 6) **40ZP i 41ZP** – tereny projektowanej zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem zasad podanych w ust.1,
    - a) należy przewidzieć pas zieleni wysokiej od strony ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02kG,
    - b) w granicach terenu 41ZP należy uwzględnić i zachować istniejącą ulicę dojazdową, obsługującą przyległe tereny – połączenie z ul. Konopnickiej,
    - c) istniejące obiekty można zachować pod warunkiem kompleksowej rewaloryzacji i adaptować na cele usług towarzyszących terenom zielonym lub przeznaczyć do likwidacji,
    - d) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych.

#### § 16.

Ustala się tereny funkcji wytwórczych, magazynowych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **27 PBS, 28PBS i 29PBS**, dla których przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) istniejącą funkcję mieszkaniową należy zastąpić obowiązującą funkcją podstawową,
- 2) istniejące obiekty można zachować pod warunkiem kompleksowej rewaloryzacji lub przeznaczyć do likwidacji,



- 3) można wprowadzać nowe obiekty zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 4) wysokość obiektów nowych lub modernizowanych wynosi od 2 do 3 kondygnacji,
- 5) elewacje budynków od strony ul. Obozowej podlegają specjalnemu opracowaniu, włącznie ze strefą wejściową, reklamami itp.
- 6) obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 019kD i 020kD,
- 7) należy przewidzieć nie mniej niż 25% terenu na miejsca parkingowe,
- 8) należy wprowadzać szpalery zieleni ozdobnej, częściowo zimozielonej od strony ul. Obozowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 9) w ramach funkcji dopuszczalnych można lokalizować obiekty i urządzenia związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną.

#### § 17.

1. Ustala się tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **01kG** do **05kG** - ulice główne o szerokości w liniach rozgraniczających min. 30m, w tym:
    - a) 01kG - ul. Górnośląska i Wrocławska - jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; należy zwiększyć przekrój ulicy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
    - b) 02kG - tzw. „Trasa Bursztynowa” - docelowo dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu, z pasem zieleni pośrodku; należy wprowadzić ekrany dźwiękochłonne wzdłuż projektowanej ulicy w trakcie jej realizacji,
    - c) 03-05kG - ul. Podmiejska - docelowo dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu, prowadzone w drugim poziomie; do czasu realizacji, tereny w granicach rezerwy komunikacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 05kG2/2 można użytkować wg obecnego zainwestowania, pod warunkiem zakazu lokalizacji trwałych obiektów budowlanych; w przypadku budowy estakady należy przewidzieć przejście piesze pod estakadą oraz wejścia dla pieszych i pochylnie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) **06kZ** - ulica zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20m, w tym - ul. Dworcowa - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - 3) **07kL**, **09kL**, **010kL**, **011kL** - ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających min.12m, min szerokość jezdni - 7m,
  - 4) **08kD** i **012kD** do **020kD** - ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m, min. szerokość jezdni - 5m, w tym:
    - a) w liniach rozgraniczających ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 020kD należy przewidzieć miejsca parkingowe; obiekty istniejące w granicach ulicy, można adaptować na cele usługowe lub przeznaczyć do likwidacji; należy przewidzieć szpalery zieleni ozdobnej, częściowo zimozielonej od strony ul. Obozowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W obrębie ulic głównych, zbiorczych i lokalnych należy przewidzieć chodniki - szerokości min. 2,0m oraz pasy zieleni, z uwzględnieniem maksymalnego wykorzystania istniejącego zadrzewienia.
3. Urządzenia związane z obsługą komunikacji, w tym zatoki i parkingi oraz elementy uzbrojenia technicznego, należy lokalizować w trybie obowiązujących przepisów, w granicach linii rozgraniczających ulic.
4. Bezkolizyjne przejścia dla pieszych należy lokalizować w strefach oznaczonych na rysunku planu.
5. Ścieżki rowerowe należy lokalizować zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; minimalna szerokość pasa ścieżki wynosi 2,5m.

#### § 18.

1. Ustala się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami **021kX** do **027kX** :
2. Dla terenów wymienionych ust.1 ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się przekrycie terenów w formie pasażu, o lekkiej ażurowej konstrukcji,
  - 2) można lokalizować w trybie obowiązujących przepisów, elementy uzbrojenia technicznego,
  - 3) należy zachować i wzbogacać istniejącą zielen, a w wypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzew, należy zastąpić je nowymi, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym,
  - 4) posadzki należy projektować wg jednolitych koncepcji architektonicznych,
  - 5) należy wprowadzić szpalery zieleni ozdobnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

- 6) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 021kX można wprowadzić element przestrzenny, podkreślający wejście do zespołu i spełniający rolę zamknięcia osi widokowej.

#### § 19.

Ustala się następujące zasady w dziedzinie uzbrojenia technicznego:

- 1) Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic, ciągów komunalnych, ciągów pieszych i pasaży.
- 2) Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki mediami i określenia wpływu na środowisko przyrodnicze.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostarczanie wody z wodociągu komunalnego z rozbudową rozdzielczej sieci wodociągowej.
- 4) Zachowuje się istniejącą wieżę ciśnień, na działce wydzielonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 46WZ; teren działki można ogrodzić stosując dowolne ogrodzenie z wyjątkiem prefabrykatów żelbetowych.
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się wymóg odprowadzania ścieków do komunalnej sieci kanalizacji z rozbudową. Unieszkodliwianie ścieków odbywać się będzie na miejskiej oczyszczalni ścieków.
- 6) W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych ustala się wymóg odprowadzania ścieków do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej z rozbudową. W ramach funkcji komunikacji autobusowej i kołowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KS i K wprowadza się obowiązek umieszczenia odolejaczy w kanalizacji deszczowej.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę sieci elektrycznych kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z lokalizacją stacji transformatorowych - wolnostojących na terenach wyznaczonych w planie przy czym:
  - a) zasilanie terenów objętych planem odbywać się będzie z GPZ Kalisz Zachód,
  - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów,
  - c) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe na działkach wydzielonych, oznaczone w rysunku planu symbolami **47EE, 48EE, 49EE, 50EE;**
  - d) wyznacza się tereny nowych stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **51EE, 52EE,**
  - e) tereny stacji transformatorowych należy zagospodarować zielenią dwustopniową (krzewy, trawniki),
  - f) tereny stacji transformatorowych można ogrodzić stosując dowolne ogrodzenie z wyjątkiem prefabrykatów żelbetowych.,
  - g) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych w granicach planu,
  - h) kabel średniego napięcia przebiegający w ramach funkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami 5UC i 6UC należy przełożyć i umieścić w ciągu drogowym ulic oznaczonych symbolami 01kG i 04kG, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę stosowania proekologicznych systemów ogrzewania, w tym z miejskiej sieci ciepłowniczej i stopniowego ograniczania ogrzewania węglowego, aż do całkowitej jego likwidacji.
- 10) Dla rurociągów ciepłowniczych – istniejących i projektowanych - ustala się obowiązek umieszczenia pod powierzchnią terenu. Budowa obiektów w graniach terenu oznaczonego symbolem 9UC oraz 04kG i 09kL, możliwa jest pod warunkiem wbudowania lub przełożenia sieci ciepłowniczej,
- 11) W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę kanalizacji telefonicznej.
- 12) W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek zarezerwowania miejsc, wyznaczonych w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów.
- 13) Istniejące sieci uzbrojenia technicznego, przebiegające pod projektowanymi jezdniami, należy przystosować technicznie do nowych uwarunkowań lub przesunąć poza obręb jezdni (sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna, sieć elektryczna i inne).

Rozdział IV  
Przepisy końcowe

§ 20.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, dla poszczególnych terenów:

1. 1UC - 12UC - 30%	4. KK - 0%	6. ZP - 0%	9. kG, kZ, kL, kD - 0%
2. MW - 0%	5. KS - 0%	7. PBS - 30%	10. kX - 0%
3. MU(ZP) - 0%		8. K - 0%	

§ 21.

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 22.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/121/91 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 22 października 1991r. w sprawie uchwalenia aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza na okres perspektywiczny do roku 2005 (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego nr 17 poz.163 z 1991r.), dla terenów określonych w §1.

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 24.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - „Tereny Przydworcowe” wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Kalisza

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Kalisza  
*Jerzy Kubiński*

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVIII/291/2000 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17.02.2000 r. w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny Przydworcowe”*”.

Uchwałą Nr XXVII/180/96 z dnia 29 października 1996 roku Rada Miejska Kalisza zobowiązała Zarząd Miasta Kalisza do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny Przydworcowe”*”, który powierzył opracowanie materiałów i wykonanie projektu planu Przedsiębiorstwu Projektowo - Usługowemu „PRO - URBI” Spółka z o. o., z siedzibą we Wrocławiu ul. Matejki 3.

W toku opracowania planu spełniono wymogi wynikające z art. 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w tym zasięgnięto opinii oraz uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi, stosownie do jego przedmiotu i zakresu.

Zgodnie z art. 23 wyżej wymienionej ustawy, w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (5 do 26 maja 1999 roku) złożono dwa protesty. Dotyczyły one przebiegu projektowanej ulicy głównej tzw. „*Trasy Bursztynowej*” w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej położonych przy ul. Dworcowej i ul. Kolejowej a oznaczonej w projekcie planu symbolem *02 kG 2/2*.

Przedmiotowe protesty zostały odrzucone Uchwałą Nr XII/155/99 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 16 września 1999 roku. Jednocześnie wprowadzono do projektu planu korekty polegające na odsunięciu (ca 10 m) planowanej drogi od istniejącej zabudowy mieszkaniowej celem wygospodarowania terenu o funkcji zieleni izolacyjnej oraz wprowadzenie obowiązku lokalizacji ekranów akustycznych.

Ponowne wyłożenie projektu przedmiotowego planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 25 października do 15 listopada 1999 roku. W czasie tego wyłożenia wpłynęły dwa pisma Przedsiębiorstwa Państwowej Komunikacji Samochodowej w Kaliszu (pismo z dnia 10 listopada 1999 roku, znak PPKS-23/200/209/99 oraz z dnia 8 grudnia 1999 roku, znak PPKS-23/134/200/232/99) z wnioskiem o zmianę ustaleń planu.

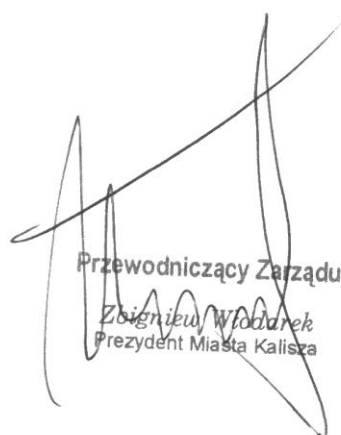
Wyżej wymienione pisma kwestionują ustalenia planu nie będące przedmiotem ponownego wyłożenia, dlatego też na tym etapie opracowania nie mogą one stanowić protestu czy też zarzutu do przedstawionego projektu planu.

Ustalenia projektu planu są zgodne z przedmiotem planu określonym w Uchwale Nr XXVII/180/96 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 października 1996 roku w sprawie przystąpienia do opracowania „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny Przydworcowe”*” oraz spójne z polityką przestrzenną określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*”.

Dla terenów objętych planem, zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustalono jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- w wysokości 0% dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego, mieszkaniowo - usługowych, komunikacji kolejowej, komunikacji autobusowej, obsługi komunikacyjnej, zieleni parkowej i skwerowej, komunikacji pieszej oraz terenów przeznaczonych pod układy komunikacyjne,
- w wysokości 30% dla terenów usług komercyjnych,

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Kalisza opracowany projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny Przydworcowe” do uchwalenia.



Przewodniczący Zarządu  
Zbigniew Włodarek  
Prezydent Miasta Kalisza