

Uchwała nr III/38/2002
Rady Miejskiej Kalisza
Z dnia 30 grudnia 2002
roku

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Wysokiej"

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z póź. zm.), art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z póź. zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z póź. zm.) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Wysokiej, to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą nr XXXIV/479/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28.06.2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wysokiej".
2. Plan obejmuje obszar ograniczony ul. Poznańską, W.Stańczukowskiego oraz Wysoką zgodnie z oznaczeniem jego granic na rysunku planu.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wprowadzenie ładu przestrzennego oraz przekształcenia zainwestowania w obszarze objętym planem w sposób umożliwiający wyznaczenie terenów pod zabudowę usługową oraz zapewnienie im obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej z jednoczesną ochroną walorów środowiska przyrodniczego.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające ulice i place wraz z urządzeniami pomocniczymi i ścieżką rowerową,
- 4) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych (ulica z placem, ciąg pieszy z zielenią izolacyjną),
- 5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji,
 - c) dominanty przestrzenne,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy,
- 6) miejsca włączenia ulicy wewnętrznej do ulicy Poznańskiej i Stanczukowskiego oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. W planie wyznacza się:

- 1) tereny pod rozwój usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UC1, UC2, UC4,
- 2) tereny pod usługi komercyjne oraz budownictwo jednorodzinne oznaczone na rysunku planu symbolem **UC/MN**,
- 3) tereny ciągu pieszo-jezdnego oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ,
- 4) tereny ciągu pieszego oznaczone na rysunku planu symbolem KP,

- 5) tereny komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
 - 6) tereny stacji transformatorowej oznaczone na rysunku planu symbolem EE.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się funkcje podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się funkcje dopuszczalne i warunki ich dopuszczenia.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się zagospodarowanie tymczasowe jedynie w celu lokalizowania:
- 1) parkingów w poziomie terenu,
 - 2) zapleczy budów.
5. Nieobowiązującymi zapisami planu są:
- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) drugorzędny układ komunikacyjny.

§ 5.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowo-cyfrowymi,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania obiektów budowlanych w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej,

- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 9) drugorzędnym układzie komunikacyjnym - należy przez to rozumieć ulice wewnętrzne obsługujące pojedyncze inwestycje realizowane na własny koszt inwestorów,
- 10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi typu: handel, gastronomia, rzemiosło usługowe, usługi komunikacyjne, kultura i rozrywka, sport i rekreacja, oświata, zdrowie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, siedziby partii politycznych, izb zawodowych i gospodarczych itp., pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania - zanieczyszczeń i ponadnormatywnych zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 11) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć wspólną działalność inwestycyjną na danym terenie w celu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem. Dla terenu tego wymagane jest całościowe opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu łącznie z elementami infrastruktury technicznej i zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu będącego elementem projektu architektoniczno-budowlanego.

§ 6.

Na całym obszarze ustala się **zakazy**:

- 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
(w rozumieniu Prawa Ochrony Środowiska),
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granicę działki
w rozumieniu aktualnie obowiązującego rozporządzenia,
- 3) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz tworzenia
i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

- 4) realizowania kotłowni na paliwa stałe nieekologiczne,
- 5) lokalizowania obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz wytwarzających agresywne ścieki technologiczne i niebezpieczne odpady.

§ 7.

Ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich prac ziemnych na terenie objętym niniejszym planem pod nadzorem Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków.

ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ORAZ WARUNKI ICH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC1 ustala się:

- 1) funkcję usług komercyjnych,
- 2) zorganizowaną działalność inwestycyjną,
- 3) bezwzględne wykluczenie produkcji przemysłowej,
- 4) wysokość zabudowy max. 9 m,
- 5) maksymalną ilość kondygnacji - 2,
- 6) obowiązek opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która winna określić w szczególności:
 - powiązania zewnętrzne: układ komunikacyjny, ciągi piesze,
 - zasady lokalizacji obiektów,
 - zasady obsługi technicznej,
 - zasady zasilania terenu w energię elektryczną, wodę, telefon, kanalizację sanitarną i opadową, gaz, ogrzewanie,
 - tereny zielone,
 - lokalizację zbiorników do selektywnej zbiórki odpadów,
- 7) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w przeliczeniu:
4 miejsca na 100 m² pow. użytkowej obiektów kubaturowych,
- 9) wjazd i wyjazd od ul. Poznańskiej oznaczony na planie symbolem W2, a wyjazd na ul. Stańczukowskiego oznaczony symbolem W1,
- 10) budowę obiektów na całym obszarze określonym liniami rozgraniczającymi pod warunkiem wbudowania lub przełożenia sieci ciepłowniczej i wodociągowej,
- 11) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleni, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 12) zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
- 13) w przypadku budowy stacji paliw wykonanie badań hydrogeologicznych i innych dodatkowych opracowań określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC2** ustala się:

- 1) funkcję usług komercyjnych,
 - 2) zorganizowaną działalność inwestycyjną,
 - 3) bezwzględne wykluczenie produkcji przemysłowej,
 - 4) wysokość zabudowy max. 15 m,
 - 5) maksymalną ilość kondygnacji - 4,
 - 6) obowiązek opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która winna określić w szczególności:
 - powiązania zewnętrzne: układ komunikacyjny, ciągi piesze,
 - zasady lokalizacji obiektów,
 - zasady obsługi technicznej,
 - zasady zasilania terenu w energię elektryczną, wodę, telefon, kanalizację sanitarną i opadową, gaz, ogrzewanie,
 - tereny zielone,
 - lokalizację zbiorników do selektywnej zbiórki odpadów;
 - 7) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
-
- 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w przeliczeniu 4 miejsca na 100 m² pow. użytkowej obiektów kubaturowych,

- 9) obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ,
- 10) zakazuje się utrwalania i rozbudowy istniejących obiektów mieszkaniowych i gospodarczych,
- 11) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 12) zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/MN ustala się:

- 1) funkcję usług komercyjnych oraz budownictwo jednorodzinne,
- 2) zorganizowaną działalność inwestycyjną,
- 3) bezwzględne wykluczenie produkcji przemysłowej,
- 4) wysokość zabudowy max. 15 m (dla usług), 9 m (dla f. mieszkaniowej),
- 5) maksymalną ilość kondygnacji - 4 (dla usług), 3 (dla f. mieszkaniowej),
- 6) obowiązek opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która winna określić w szczególności:
 - powiązania zewnętrzne: układ komunikacyjny, ciągi piesze,
 - zasady lokalizacji obiektów,
 - zasady obsługi technicznej,
 - zasady zasilania terenu w energię elektryczną, wodę, telefon, kanalizację sanitarną i opadową, gaz, ogrzewanie,
 - tereny zielone,
 - lokalizację zbiorników do selektywnej zbiórki odpadów,
- 7) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w przeliczeniu:
 - 4 miejsca na 100 m² pow. użytkowej obiektów kubaturowych,
- 9) obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ,

- 10) budowę obiektów na całym obszarze określonym liniami rozgraniczającymi pod warunkiem wbudowania lub przełożenia sieci ciepłowniczej i wodociągowej,
- 11) teren poza liniami zabudowy należy przeznaczyć w ramach funkcji dopuszczalnych wyłącznie pod zieleń, miejsca parkingowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 12) zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

§ 11.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC4** ustala się:

- 1) funkcję usług komercyjnych,
- 2) zorganizowaną działalność inwestycyjną,
- 3) bezwzględne wykluczenie produkcji przemysłowej,
- 4) wysokość zabudowy max. 8 m,
- 5) maksymalną ilość kondygnacji - 3,
- 6) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 7) obsługę komunikacyjną z ulicy Poznańskiej,
- 8) zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:
- funkcję elektroenergetyczną z projektowaną lokalizacją stacji transformatorowej,
wolnostojącej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH

§ 13.

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

- 1) funkcję komunikacji samochodowej jako funkcję podstawową z przeznaczeniem terenu pod poszerzenie ulicy Poznańskiej, ścieżkę rowerową i chodnik,
- 2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jako funkcji dopuszczalnej.

§ 14.

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

- 1) funkcję ciągu pieszo-jezdnego jako funkcję podstawową,
- 2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej i zieleni ozdobnej jako funkcji dopuszczalnych.

§ 15.

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

- 1) funkcję ciągu pieszego jako funkcję podstawową,
- 2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej i zieleni ozdobnej jako funkcji dopuszczalnych,
- 3) nawierzchnię realizować wg jednolitej koncepcji architektonicznej,
- 4) należy wprowadzić szpaler zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się przykrycie terenu w formie pasażu o lekkiej ażurowej konstrukcji.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA DLA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie całego terenu z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania (na skrzyżowaniu ulicy

- Stanczukowskiego z Poznańską) będącej własnością Energetyki Kaliskiej SA,
- 2) lokalizację stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem EE,
 - 3) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych w granicach planu,
 - 4) sieć należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic, ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego,
 - 5) dopuszcza się prowadzenie sieci elektro-energetycznej na terenie oznaczonym symbolem UC w celu doprowadzenia energii do projektowanej stacji transformatorowej,
 - 6) budowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych na terenie objętym planem, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w **gaz ziemny** ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o istniejący gazociąg zlokalizowany w ul. Poznańskiej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) lokalizację sieci gazowej na terenie objętym planem w liniach drugorzędного układu komunikacyjnego oraz w liniach rozgraniczających ulic, ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w **wodę** ustala się:

- 1) dostarczanie wody z wodociągu miejskiego zlokalizowanego w ul. Poznańskiej z rozbudową rozdzielczej sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) lokalizację sieci wodociągowej na terenie objętym planem w liniach

drugorzędного układu komunikacyjnego oraz w liniach rozgraniczających ulic ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego.

§ 19.

W zakresie odprowadzenia **ścieków sanitarnych i opadowych** ustala się:

- 1) jako obowiązujący rozdzielczy system kanalizacji,
- 2) prowadzenie sieci kanalizacyjnej na terenie objętym planem w liniach drugorzędного układu komunikacyjnego oraz w liniach rozgraniczających ulic, ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji z rozbudową,
- 4) podczyszczanie ścieków w separatorach na parkingach i terenach utwardzonych,
- 5) odprowadzenie ścieków deszczowych do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej z rozbudową,
- 6) budowę kanałów sanitarnych i opadowych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 20.

W zakresie usuwania **odpadów stałych** ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów z zastosowaniem zbiórki selektywnej w granicach posesji,
- 2) wywóz w systemie zorganizowanym na wysypisko.

§ 21.

W zakresie zaopatrzenia w **ciepło** ustala się:

- 1) zasadę stosowania proekologicznych systemów ogrzewania, w tym z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) obowiązek umieszczenia rurociągu ciepłowniczego pod powierzchnią terenu.

§ 22.

W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci teletechnicznej,
- 2) prowadzenie sieci teletechnicznych na terenie objętym planem w liniach drugorzędного układu komunikacyjnego oraz w liniach rozgraniczających ulic, ciągu pieszo-jezdnego i ciągu pieszego,

- 3) budowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

ROZDZIAŁ V USTALENIA KOŃCOWE

§ 23.

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów:

- 1) KS, KPJ, KP, EE - w wysokości 0%,
- 2) UC - w wysokości 30%.

§ 24.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 0,5933 ha określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 25.

Do planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 26.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia "Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza" zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/121/91 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 22 października 1991 r. w sprawie uchwalenia aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta

Kalisza na okres perspektywiczny do roku 2005 w obowiązujących granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 17, poz. 163 z 1991r.

z póź. zm.) dla terenów, o których mowa w §2 niniejszej uchwały.

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 28.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr III/38/2002 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wysokiej* .

Uchwałą Nr XXXIV/479/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28.06.2001 roku, Rada Miejska Kalisza zobowiązała Zarząd Miasta do sporządzenia *□Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wysokiej□*.

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.

Ustalenia projektu planu są zgodne z przedmiotem planu określonym w uchwale

o przystąpieniu do opracowania *□Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wysokiej□* oraz spójne z polityką przestrzenną określoną w *□Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza□*.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Kalisza opracowany projekt *□Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wysokiej□* do uchwalenia.