

**Uchwała Nr XXIX/352/2016
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 27 października 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny
Przydworcowe III – część A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/234/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III” zmienioną uchwałą Nr XXII/282/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 kwietnia 2016 r., stwierdzając, że przedmiotowy 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część A”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

§2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w obszarze są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) zabytek;
 - 6) strefa ekspozycji I;
 - 7) strefa ekspozycji II.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§3.

Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z zakresem zawartym w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi inne niż przepisy upoważniające powołane w podstawie prawnej niniejszej uchwały;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony został na rysunku planu;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnych części budynków oraz wiat lub zadaszeń od linii rozgraniczających lub strefy ekspozycji I;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich (istniejących i projektowanych) budynków na danej działce budowlanej;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§5.

1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 2) teren usług obsługi komunikacji, oznaczony symbolem UK;
- 3) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ,
 - b) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem KDL.

2. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym

§6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów – zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych;
- 3) ustala się lokalizację nowych budynków oraz rozbudowy istniejących z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz §12 pkt 2;
- 4) dla terenu KK linie rozgraniczające wyznaczone od strony terenu UK należy traktować jako linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§7.

1. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) korzystanie z terenów zgodnie z ograniczeniami w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów oraz linii kolejowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, iż tereny w obszarze nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

3. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 pkt 6.

4. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami**, poprzez:

- 1) zakaz trwałego składowania odpadów;
- 2) zastosowanie utwardzonej nawierzchni miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej ograniczającej potencjalne zanieczyszczenie ziemi.

5. Ustala się **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, poprzez:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z warunkami §16 pkt 3;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z warunkami §16 pkt 4.

6. Ustala się **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych.

§8.

W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§9.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu w granicach obszaru budynek dworca kolejowego wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu jako zabytek, dla którego ustala się:
 - a) zachowanie: cech rozplanowania elewacji w zakresie podziałów wertykalnych i horyzontalnych, układu otworów okiennych i drzwiowych, wystroju elewacji, detalu architektonicznego, geometrii dachu,
 - b) prowadzenie robót budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) zakaz:
 - nadbudowy,
 - przebudowy,
 - zewnętrznego docieplenia,
 - d) nakaz prowadzenia prac remontowych z zastosowaniem materiałów wykończeniowych zastosowanych w historycznej architekturze obiektu;
- 2) w strefie ekspozycji I, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nakaz dostosowania kompozycji zagospodarowania terenu do osiowej kompozycji ryzalitu budynku dworca kolejowego,
 - b) zakaz lokalizacji nadziemnych części budynków oraz wiat lub zadaszeń;
- 3) w strefie ekspozycji II, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji nadziemnych części budynków, z wyjątkiem wejść i wjazdów do garaży podziemnych,
 - b) zakaz lokalizacji wejść i wjazdów do garaży podziemnych, wiat lub zadaszeń o wysokości przekraczającej 5,0 m,
 - c) nakaz realizacji wiat lub zadaszeń jako przeszklonych lub ażurowych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków: blach falistych i trapezowych, materiałów refleksyjnych oraz sidingu;
- 5) nie ustala się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej – nie występują w obszarze.

§10.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** stwierdza się, iż nie występują w obszarze obszary przestrzeni publicznej.

§11.

W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy obiektów budowlanych, dla których w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono ustaleń w zakresie wysokości – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) strefę ekspozycji I i strefę ekspozycji II – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§12.

Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice terenów zamkniętych (tereny zamknięte w granicach obszaru są terenami zamkniętymi ustanowionymi przez ministra właściwego do spraw transportu);

- 2) realizacja zagospodarowania na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z zakazami, ograniczeniami i warunkami odstępstw od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) obejmuje się ochroną ustaleniami planu w granicach obszaru budynek dworca kolejowego wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami §9 pkt 1;
- 4) innych ustaleń nie wprowadza się – potrzeby nie występują.

§13.

W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonymi dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nakazuje się wydzielenie działek pod drogi publiczne wyznaczone w planie zgodnie z przebiegiem ich linii rozgraniczających.

§14.

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

- 1) oznacza się na rysunku planu granice terenów zamkniętych;
- 2) realizacja zagospodarowania na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z ustaleniami §12 pkt 2.

§15.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego zgodnie z parametrami oraz klasyfikacją ulic zawartymi na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; dopuszcza się dostosowanie układu komunikacyjnego do obsługi dwupoziomowego rozwiązania zintegrowanego węzła przesiadkowego na terenie UK;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) teren ulicy zbiorczej (KDZ) – ul. Dworcowej,
 - b) teren ulicy lokalnej (KDL) – ul. Miast Partnerskich, Rondo Unii Europejskiej.

2. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

3. Miejsca parkingowe urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub garaży podziemnych lub nadziemnych.

4. Obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

§16.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich remontów, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dla miejskich sieci infrastruktury technicznej rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych,

- c) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w lit. b, dopuszczenie lokalizowania ich w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w sposób minimalizujący koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu,
 - d) zakaz budowy nowych nadziemnych elementów liniowych infrastruktury technicznej; zakaz nie dotyczy złącz kablowych,
 - e) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane magistrale wodociągowe w ul. Miast Partnerskich, Rondzie Unii Europejskiej i ul. Dworcowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - c) parametry sieci i wyposażenie w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej obszaru z układem zewnętrznym poprzez kanały w ul. Miast Partnerskich, Rondzie Unii Europejskiej i ul. Dworcowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi,
 - d) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz oczyszczalni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) powiązanie sieci kanalizacji deszczowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez kanały w ul. Miast Partnerskich, Rondzie Unii Europejskiej i ul. Dworcowej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenu biologicznie czynnej działki budowlanej – do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni innych niż powierzchnia terenu biologicznie czynna – do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, bezpośrednio lub pośrednio z zastosowaniem zbiorników,
 - d) obowiązuje nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) powiązanie sieci gazowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez gazociągi w ul. Miast Partnerskich, Rondzie Unii Europejskiej i ul. Dworcowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych,
 - d) dopuszczenie wykorzystania paliwa gazowego do oświetlenia zewnętrznego;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez ciepłociągi w ul. Miast Partnerskich, Rondzie Unii Europejskiej i ul. Dworcowej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii; zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło ze źródeł ciepła:

- zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej, w tym urządzeń kogeneracyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - zasilanych paliwami węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki przechowywanymi w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia lub wykorzystujących jako nośnik energii energię elektryczną wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu ciepła z sieci ciepłowniczej lub paliwa gazowego z sieci gazowej,
- d) dopuszczenie produkcji ciepła, nie wymagających koncesji, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych:
- w odnawialnych źródłach energii, w tym stosowanie gruntowych pomp ciepła lub akumulatorów ciepła,
 - w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej jako paliwem podstawowym,
- e) zaopatrzenie obiektów budowlanych w chłód w oparciu o indywidualne rozwiązania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia **w energię elektryczną**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - z indywidualnych źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii lub z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej,
- b) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię elektryczną, nie wymagających koncesji, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych:
- z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii; zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych z wyjątkiem elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 4 kW służących wyłącznie zasilaniu w energię elektryczną znaków drogowych lub kolejowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy lub kolejowy, urządzeń oświetleniowych,
 - w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej jako paliwem podstawowym,
- c) realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
- d) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych wyłącznie podziemnych lub nadziemnych w formie okrągłych słupów ogłoszeniowych,
- f) dopuszczenie w obrębie miejsc parkingowych lokalizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- 8) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej obszaru z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**: dopuszczenie budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
- b) dopuszczenie lokalizowania stacji telekomunikacyjnych obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej;
- 10) w zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów**: nakazuje się urządzić nawierzchnię miejsca na pojemniki przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów jako utwardzoną, uniemożliwiającą przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§17.

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§18.

Ustala się **stawkę procentową, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§19.

W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

- 1) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) obowiązuje realizacja zagospodarowania na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z zakazami, ograniczeniami i warunkami odstępstw od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§20.

1. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK, ustala się przeznaczenie:

- 1) budynki i budowle przeznaczone do utrzymania linii kolejowej;
- 2) budynki i budowle przeznaczone do obsługi przewozu osób lub rzeczy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,3,
 - b) maksymalny – 1,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 30,0 m²; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) dachy: dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25 do 35°; wymogu nie stosuje się do drugorzędnych elementów dachu.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 30,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu – 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa z terenu ulicy lokalnej KDL poprzez teren usług obsługi komunikacji UK.

§21.

1. Dla terenu usług obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem UK, ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi obsługi komunikacji – zintegrowany węzeł przesiadkowy, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących publicznego transportu zbiorowego;
- 2) budynki i budowle przeznaczone do obsługi przewozu osób;
- 3) dojścia i dojazdy;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, w tym parkingi podziemne i nadziemne;
- 5) usługi gastronomiczne;
- 6) usługi informacji podróżnych;
- 7) zieleń, kompozycyjne nasadzenia drzew.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,001,
 - b) maksymalny – 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 100,0 m²; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków, wiat lub zadaszeń: 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 9 i pkt 10;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków odpowiadająca dolnej krawędzi dachu: 6,0 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków – płaskie o nachyleniu nieprzekraczającym 10°,
 - b) wiat, zadaszeń – dowolne;
- 8) elewacje budynków muszą nawiązywać w zakresie sposobu kształtowania elewacji do kompozycji elewacji budynku dworca, o którym mowa w §9 pkt 1;
- 9) w strefie ekspozycji I obowiązują nakazy i zakazy zawarte w §9 pkt 2;
- 10) w strefie ekspozycji II obowiązują nakazy i zakazy zawarte w §9 pkt 3;
- 11) dopuszcza się budowę zintegrowanego węzła przesiadkowego w układzie dwupoziomowym, w tym jeden poziom podziemny; w przypadku lokalizacji peronów autobusowych w części podziemnej węzła nakazuje się zastosowanie rozwiązań umożliwiających ruch w części podziemnej autobusów o wysokości do 4,0 m;
- 12) nakazuje się urządzenie nawierzchni utwardzonych na poziomie terenu wyłącznie z materiałów naturalnych lub innych o wysokich walorach estetycznych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85 do 95°.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z terenu ulicy lokalnej KDL obsługa piesza i kołowa;
- 2) z terenu ulicy zbiorczej KDZ obsługa wyłącznie piesza i rowerowa.

§22.

1. **Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ**, ustala się **przeznaczenie**: droga publiczna, ulica klasy zbiorczej (ul. Dworcowa).
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu; w obszarze pas terenu o szerokości od 7,2 do 19,2 m;
 - 2) podstawowy przekrój ulicy: dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
 - 4) powiązanie z terenem ulicy lokalnej KDL;
 - 5) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: zgodny z wymogami przepisów odrębnych.
3. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: obowiązuje wydzielenie w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie.

§23.

1. **Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem KDL**, ustala się **przeznaczenie**: droga publiczna, ulica klasy lokalnej (ul. Miast Partnerskich, Rondo Unii Europejskiej).
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu; w obszarze pas terenu o szerokości od 22,2 do 63,7 m;
 - 2) podstawowy przekrój ulicy: dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
 - 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: zgodny z wymogami przepisów odrębnych.
3. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: obowiązuje wydzielenie w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§25.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIX/352/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część A”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska Kalisza uchwałą nr XIX/234/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III. Uchwałą Nr XXII/282/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 kwietnia 2016 r. *zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III”* dokonano zmiany uchwały nr XIX/234/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. w zakresie podziału planu miejscowego na część A i część B oraz zadecydowania o uchwalaniu planu miejscowego w dwóch oddzielnych etapach dla poszczególnych części. Niniejsze uzasadnienie dotyczy części A planu miejscowego.

Obszar objęty planem – część A – jest prawie w całości zurbanizowany. Posiada ukształtowany w znacznej mierze układ komunikacyjny. Charakteryzuje go krajobraz zurbanizowany z niewielkimi enklawami roślinności ruderalnej porastającej tereny nieutwardzone. Zurbanizowane tereny pozostają pod wpływem otaczającego ze wszystkich stron istniejącego zainwestowania, głównie obiektów produkcyjno-usługowych, budynku dworca kolejowego oraz obszarów infrastruktury transportowej. Szczególny wpływ na sposób użytkowania przedmiotowego terenu mają dworzec kolejowy i autobusowy oraz zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie galeria handlowa. Teren objęty projektem Planu wykorzystywany jest do obsługi komunikacyjnej powyższych obiektów usługowych.

W obszarze obowiązują dwa plany miejscowe, na jego większości: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe* przyjęty uchwałą nr XVII/291/2000 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17 lutego 2000 r. oraz w zachodniej części *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe II* przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/545/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r. W obowiązujących planach obszar objęty Planem – częścią A – przeznaczony jest na: tereny usług komercyjnych; tereny zieleni parkowej, skwerowej i izolacyjnej; tereny stacji transformatorowych; tereny komunikacji kolejowej (w tym dworzec kolejowy oraz inne obiekty związane z funkcjonowaniem kolei), tereny tras komunikacyjnych: ulice lokalne, ulice dojazdowe, tereny komunikacji pieszej, teren komunikacji kolejowej, tereny dróg publicznych – ulicę lokalną. Przystąpienie do sporządzenia nowego planu (części A i B), który w części zastąpi ww. plany miejscowe podyktowane było przede wszystkim wnioskami o zmianę zapisów „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe II*”, planową realizacją Centrum Przesiadkowego i parkingu zaspakajającego jego potrzeby oraz potrzebą wprowadzenia zapisów uwzględniających zrealizowany układ komunikacyjny przy galerii handlowej Amber. W wyniku zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza* dokonano rozdzielenia procedury planistycznej na dwie części: A – dotyczącą Centrum Przesiadkowego, zgodną z polityką przestrzenną miasta i wymagającą szybkiego przygotowania dokumentacji oraz B – obejmującą pozostały obszar, niezgodną z polityką przestrzenną miasta i wymagającą ustalenia nowych kierunków zagospodarowania w nowym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*, które opracowane zostanie w wyniku realizacji uchwały Nr XX/252/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 lutego 2016 r.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Plan został sporządzony

zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

W Planie, zgodnie z założeniami na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia, uwzględniono istniejący stan układu komunikacyjnego oraz wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację planowanego Centrum Przesiadkowego wraz z parkingiem, uwzględniając możliwość realizacji m.in. usług obsługi komunikacji – zintegrowanego węzła przesiadkowego, usług gastronomicznych, usług informacji podróżnych oraz miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, w tym parkingu podziemnego i nadziemnego. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację lub nawiązuje do kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza*, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r. oraz planów miasta w zakresie realizacji Centrum Przesiadkowego i towarzyszącego mu parkingu. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę plany inwestycyjne miasta, dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – *Tereny Przydworcowe III – część A* przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza* (zwanym dalej „*Studium*”). Dla obszaru objętego planem w „*Studium*” wskazano funkcje tereny zabudowy usługowej (U) oraz na niewielkiej jego części tereny kolei (KK).

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren komunikacji kolejowej (KK), z przeznaczeniem na budynki i budowle przeznaczone do utrzymania linii kolejowej oraz na budynki i budowle przeznaczone do obsługi przewozu osób lub rzeczy;
- 2) teren usług obsługi komunikacji (UK), z przeznaczeniem na zintegrowany węzeł przesiadkowy, budynki i budowle przeznaczone do obsługi przewozu osób, dojazdu i dojazdu, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, w tym parkingi podziemne i nadziemne, usługi gastronomiczne, usługi informacji podróżnych oraz zieleń, kompozycyjne nasadzenia drzew;
- 3) teren ulicy zbiorczej (KDZ);
- 4) tereny ulicy lokalnej (KDL).

Zgodnie z ustaleniami „*Studium*” za zgodne ze „*Studium*” uznaje się plany miejscowe, w których „– zachowana jest ciągłość przebiegu ustalonych w „*Studium*” tras komunikacyjnych. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się ustalenie warunków technicznych na etapie opracowania planu miejscowego,

– jest utrzymana z tolerancją do 10%, ta sama co w „*Studium*” procentowa struktura użytkowania terenów,

– są uwzględnione/ustalone w „*Studium*” rezerwy terenów pod urządzenia infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacyjnej, jeśli zainteresowane podmioty publiczne nie zgłoszą rezygnacji we wniosku do planu, bądź jeśli specjalnie prowadzona analiza nie wykaże inaczej,

– są wprowadzone, nie ustalone w „*Studium*”, a wynikające z uściślenia jego ustaleń dodatkowe kategorie przeznaczenia terenów i warunki ich zagospodarowania.

Ponadto w trakcie prac na miejscowych planach zagospodarowania dopuszcza się możliwość korekty granic terenów przewidzianych do opracowania planów miejscowych.

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest zgodny z postulatami określonymi w „Studium”. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów „Studium”, bowiem w Planie m.in.:

- 1) zaprojektowane zostały układy drogowe zachowujące ciągłość przebiegu ustalonych w „Studium” tras komunikacyjnych z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu oraz dążenia do doskonalenia systemu komunikacyjnego;
- 2) zachowany został zaproponowany w Studium sposób użytkowania terenu pod usługi, z uwzględnieniem uściślenia ustaleń pod usługi obsługi komunikacji oraz istniejącego zagospodarowania terenu;
- 3) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia;
- 5) ustalono ograniczenia lokalizacji obiektów, które mogłyby być źródłem uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część A* nie narusza ustaleń „Studium”.

Prezydent Miasta Kalisza w dniu 2 marca 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu oraz na słupach ogłoszeniowych, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o podjęciu przez Radę Miejską Kalisza uchwały Nr XIX/234/2016 z dnia 04 lutego 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III*” oraz o przystąpieniu do przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 1 kwietnia 2016 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Kaliszu nie wpłynęły żadne wnioski.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dnia 10 sierpnia 2016 r. Prezydent Miasta Kalisza ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent Miasta Kalisza poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag w formie pisemnej, wyznaczając dzień 5 października 2016 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 14 września 2016 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 14 września 2016 r. nie wzięli udziału żadni mieszkańcy Miasta ani inne osoby, niereprezentujące Urzędu Miejskiego. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Kaliszu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej), zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, parkingów i zespołów parkingów oraz linii kolejowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) wymogów w zakresie ochrony powietrza, powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie wprowadzono wymogów, grunty rolne lub leśne nie wstępują w obszarze Planu, obszar objęty w Planie położony jest w granicach miasta, przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego Planu przeznaczającego obszar do zainwestowania;
- 4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony dla budynku dworca kolejowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad obowiązujących w wyznaczonej strefie ekspozycji I i strefie ekspozycji II; wymogów ochrony w zakresie innych zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie obszaru na tereny związane z obsługą komunikacji kołowej i kolejowej wraz z towarzyszącymi im usługami w ramach zintegrowanego węzła przesiadkowego oraz usług gastronomicznych. Obszar ten, ze względu na położenie przy linii kolejowej, w sąsiedztwie dworca kolejowego oraz dworca autobusowego, a także dużej galerii handlowej predysponowany jest do pełnienia roli wskazanej w Planie; realizacja ustaleń Planu prowadzi do efektywniejszego funkcjonowania systemu transportowego, większego zainteresowania transportem zbiorowym oraz wykorzystania potencjału gospodarczego w związku z lokalizacją towarzyszących usług;
- 7) prawo własności – ustalenia Planu nie ingerują w grunty stanowiące własność prywatną; w obszarze Planu nie ma nieruchomości należących do osób fizycznych, grunty stanowią własność miasta Kalisza lub miasta Kalisza jako miasta na prawach powiatu oddaną w trwały zarząd na rzecz Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji oraz w niewielkiej jego części, w granicach obszaru zamkniętego, własność Skarbu Państwa oddaną w użytkowanie PKP S.A.; ustalenia Planu nie ingerują także w grunty sąsiednie;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa oraz poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej; w tym dróg publicznych; umożliwienie realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego celem podniesienia efektywności funkcjonowania systemu transportowego oraz jakości i dostępności transportu zbiorowego; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej oraz bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kaliszu,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 18 sierpnia 2016 r. do 15 września 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 14 września 2016 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag i wniosków;
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Kaliszu;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu organ ważył 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.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny i nie ingerujący w interesy prywatne, mając na względzie potrzeby interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – ustalenia Planu mają służyć m.in. podniesieniu efektywności funkcjonowania systemu transportowego oraz jakości i dostępności transportu zbiorowego;
- 2) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepi-

sów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, ustalenia przeznaczenia dla terenu usług obsługi komunikacji m.in. na miejsca postojowe dla rowerów;

- 3) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jej bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidziane do zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy; nowa zabudowa, obejmująca przede wszystkim obiekty usług obsługi komunikacji, usług gastronomicznych, usług informacji podróży i parkingi, będzie stanowić uzupełnienie dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie – w szczególności dworców – kolejowego i autobusowego.

W obszarze nie przewidziano lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie ustalenia Planu będą prowadziły do umożliwienia mieszkańcom Kalisza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego w większym stopniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kalisza dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy przekazał Radzie Miejskiej Kalisza. W dniu 31 marca 2016 r. Rada Miejska Kalisza, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXI/263/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wskazuje, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które opracowane zostały w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku, nie spełniają współczesnych wymogów kształtowania ładu przestrzennego i procedur sporządzania planów. W oparciu o ww. ustawę sporządzony został m.in. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe* obejmujący zdecydowaną większość obszaru Planu. Wymaga więc on dostosowania do aktualnych standardów opracowana planów miejscowych. Ponadto, zgodnie z analizą, ponownego ukształtowania ładu przestrzennego wymagają „obszary problemowe, w których występują konflikty przestrzenne wymagające określenia funkcji m.in. ze względu na nowe lub przebudowywane ciągi komunikacyjne i ich sąsiedztwo”, do których zaliczyć można obszar objęty Planem w związku z sąsiedztwem linii kolejowej oraz istniejącym układem komunikacyjnym (rondem), nieuwzględnionym w obowiązującym planie miejscowym. Projekt Planu uwzględnia obecny sposób zagospodarowania terenu w zakresie powstałego układu komunikacyjnego oraz potrzeb związanych z obsługą istniejących dworców: kolejowego i autobusowego.

Rozwiązania projektu planu są więc zgodne z wynikami ww. analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wydatkami z budżetu miasta. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym planem zadaniem generującym wydatki będzie realizacja węzła przesiadkowego. Ze względu na brak wiedzy na co do formy węzła przesiadkowego nie jest obecnie możliwe oszacowanie kosztów jego realizacji. Realizacja ustaleń Planu nie będzie wiązać się z postępowaniami odszkodowawczymi w wyniku zmniejszenia wartości nieruchomości ani z koniecznością wykupu gruntów, gdyż grunty położone w obszarze Planu (niemal w całości) należą do Miasta. Zaprojektowany układ komunikacyjny jest odzwierciedleniem niedawno powstałego istniejącego układu komunikacyjnego, w związku z czym Plan nie będzie generował kosztów w zakresie urządzenia sieci drogowej ani rozbudowy infrastruktury technicznej, w znacznej mierze także już zrealizowanej i wynikającej z dotychczas przyjętych dokumentów.

Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie się wiązać z uzyskaniem wpływów do budżetu miasta. Grunty położone w obszarze projektu Planu (niemal w całości) należą do Miasta, nie przewiduje się ich sprzedaży ani uzyskania innych wpływów (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, podatku od nieruchomości oraz opłat adiacenckich).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem nr 1 do uchwały) wraz z załącznikiem nr 2: rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej Kalisza.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu oraz 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.

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

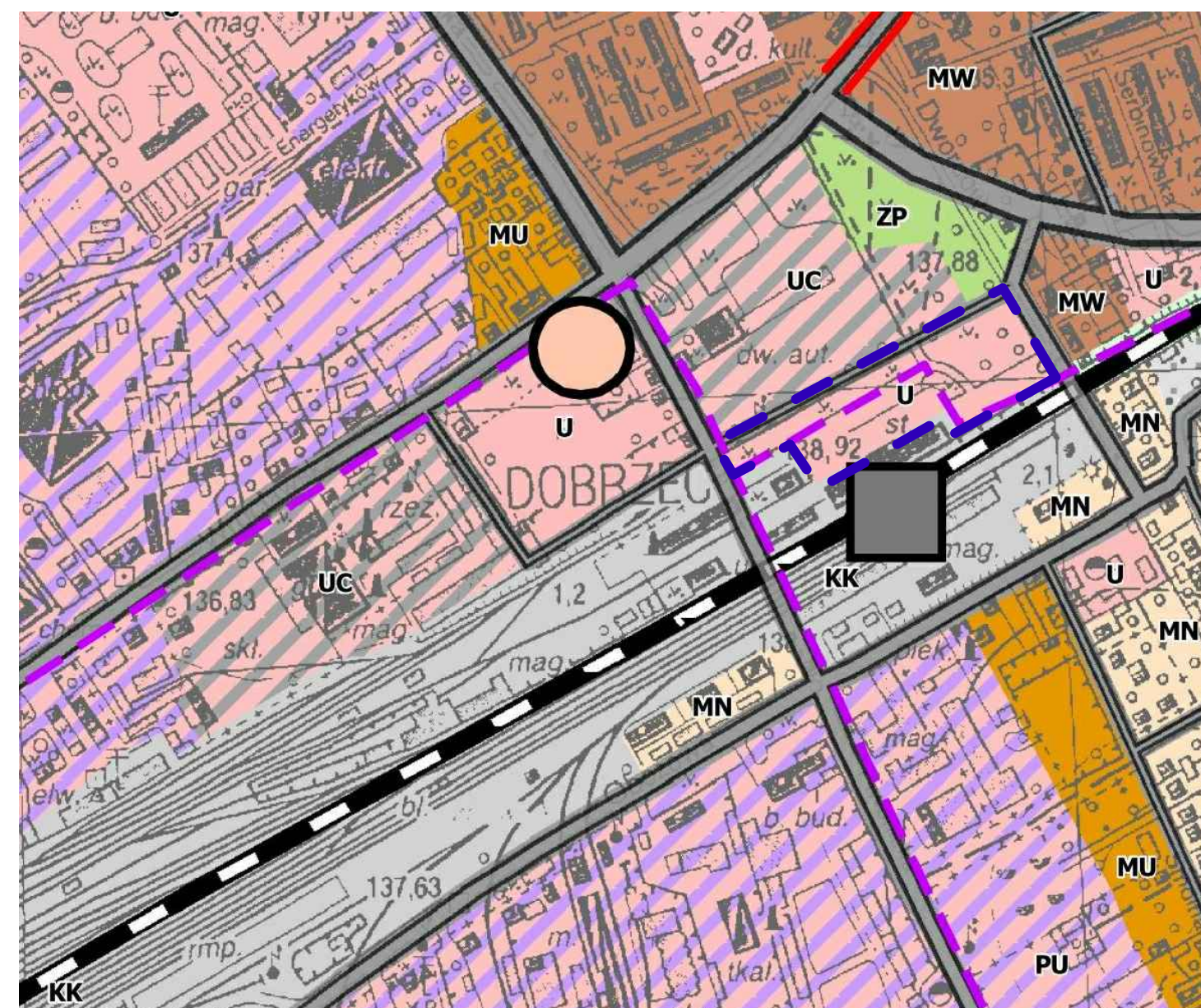


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - TERENY PRZYDWORCOWE III - CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/352/2016 RADY MIEJSKIEJ KALISZA Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2016 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA, RYSUNEK NR 1A - STRUKTURA PRZESTRZENNA - UCHWAŁA NR XXXVIII/543/2009 RADY MIEJSKIEJ KALISZA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2009 R. W SPRAWIE ZMIANY "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA"

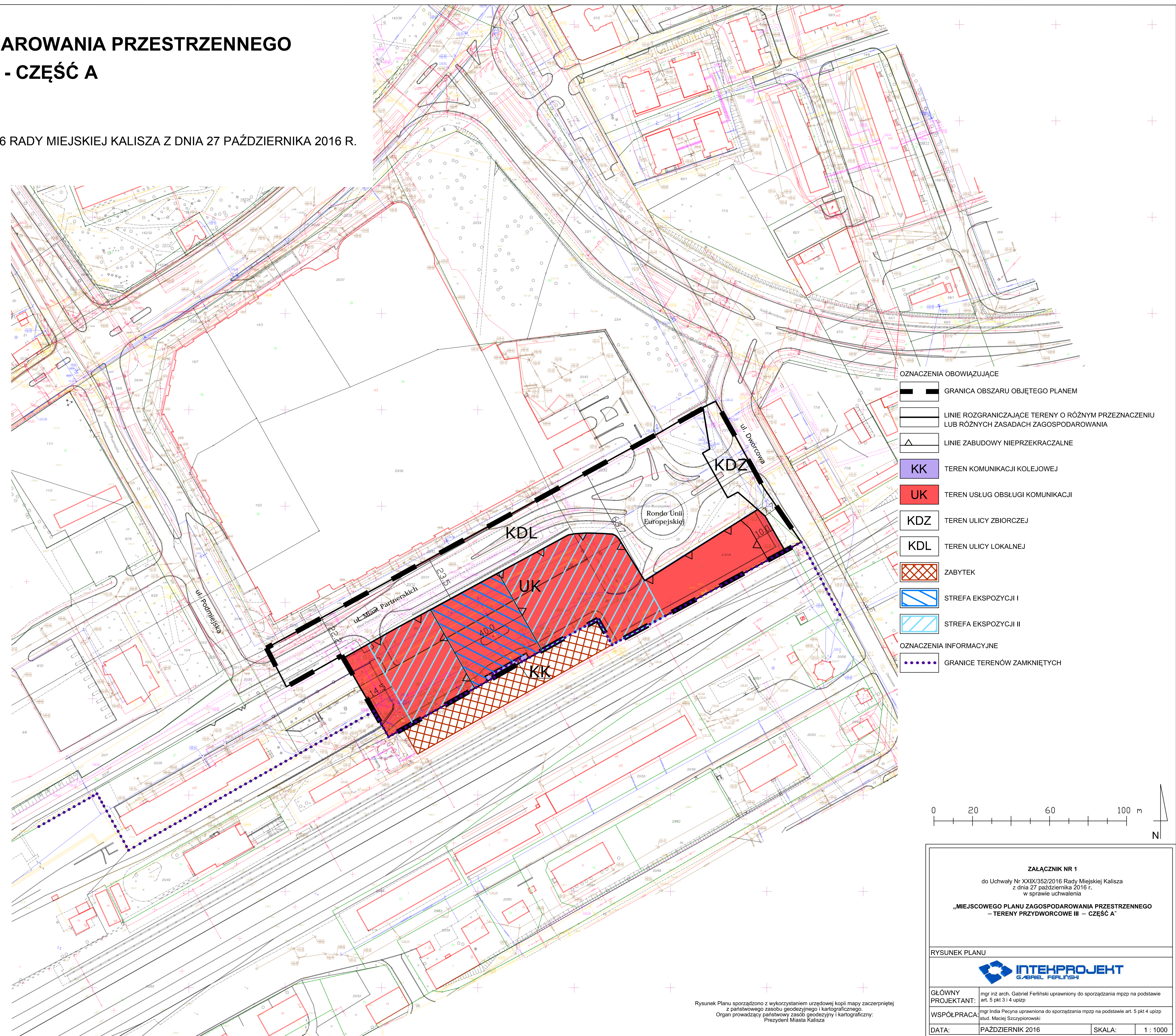


OZNACZENIA

- granicę obszaru objętego planem
- ulice główne oraz główne ruchy przyspieszonego
- ulice zbiorcze
- ważniejsze ulice lokalne
- ścieżki rowerowe
- linia kolejowa AGTC relacji Ostrów Wlkp. - Łódź
- dworzec autobusowy
- dworzec kolejowy
- ciągi handlowe

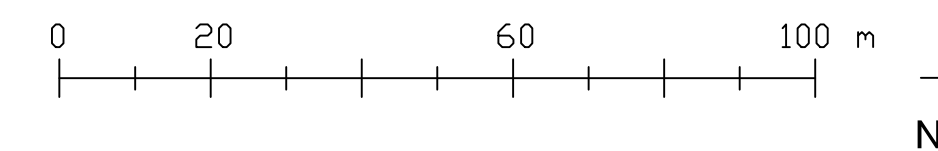
Przeznaczenie terenów

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art. 10, ust. 2, pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27. 03. 2003 r.
- PU - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej
- KU - tereny urzędzeń komunikacji
- KK - tereny kolei
- KD - tereny dróg i ulic
- ZP - tereny zieleni urządzonej



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- UK - TERENY USŁUG OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDZ - TEREN ULICY ZBIORCZEJ
- KDL - TEREN ULICY LOKALNEJ
- ZABYTEK
- STREFA EKSPOZYCJI I
- STREFA EKSPOZYCJI II
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH



ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr XXIX/352/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 października 2016 r. w sprawie uchwalenia „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - TERENY PRZYDWORCOWE III - CZĘŚĆ A”	
RYSUNEK PLANU	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzgp
WSPÓŁPRACA:	mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzgp stud. Maciej Szczypiorowski
DATA:	PAŹDZIERNIK 2016
SKALA:	1 : 1000

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny:
Przyrębienie Miasta Kalisza

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIX/352/2016
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 27 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza
o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część A” inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) Rada Miejska Kalisza rozstrzyga, co następuje:

I. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

Obszar objęty Planem posiada zrealizowany podstawowy układ komunikacyjny oraz w znacznej mierze wyposażony już jest w niezbędne sieci. Obowiązek budowy poszczególnych sieci nie wynika bezpośrednio z uchwalenia niniejszego Planu, lecz stanowi kontynuację ustaleń w tym zakresie w obowiązujących planach (Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – „Tereny Przydworcowe” – uchwała Nr XVII/291/2000 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17.02.2000 r., „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe II” – uchwała Nr XXXVIII/545/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r.). Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część A”, które należą do zadań Miasta, są:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego (ul. Miast Partnerskich, ul. Dworcowej, Ronda Unii Europejskiej) i urządzenie jego elementów wraz z oświetleniem;
- 2) rozbudowa istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu budownictwa, zamówień publicznych, samorządu gminnego, finansów publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

II. Zasady finansowania

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Miasta;
- 2) ze środków zewnętrznych, m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach oraz wieloletnim planie inwestycyjnym.

Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*