

Projekt

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr IX/116/2024 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby", Rada Miasta Kalisza uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 4.

3. Stwierdza się, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe, mierzone w metrach.

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów takich jak: schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy, okapy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie miejscowym rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie podstawowe;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ich definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne i szczegółowe dla obszaru objętego planem miejscowym.

§ 4. Dla całego terenu objętego planem miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz odpowiadający mu symbol użyty w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego: **teren usług oznaczony symbolem U**;
- 2) na terenie usług dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków magazynowych,
 - b) budynków garażowych wolnostojących,
 - c) wiat,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) miejsc do parkowania,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych, w tym urządzeń, o których mowa w § 14 pkt 6 lit. b i lit. d, przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w §9 pkt 10 uchwały, nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w §9 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 4 uchwały, nie dotyczą działek wyznaczanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązek zagospodarowania i kształtowania terenów dojeżdż i dojazdów wewnętrznych w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 6) w granicach obszaru objętego planem ustala się dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakazuje się:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
 - c) zmian ukształtowania terenu związanych z nawożeniem mas ziemnych spoza terenu inwestycji;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) nakazuje się zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z uwzględnieniem pkt 4;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, w przypadku lokalizacji w granicach terenu:
- a) przedszkoli i placówek edukacyjnych, teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej, teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej,
 - c) szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali w mieście,
 - d) usług sportu i rekreacji, teren zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - e) hoteli i pensjonatów, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakazuje się zastosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się:
- a) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kalisza oraz przepisami odrębnymi,
 - c) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zachowanie ustalonej planem miejscowym kompozycji przestrzennej, wyznaczonej nieprzekraczającymi liniami zabudowy oraz dopuszczonymi wysokościami zabudowy,
 - e) stosowanie paneli fotowoltaicznych, o których mowa w art. 14 pkt 6 lit. b, o powierzchni antyrefleksyjnej.

§ 7. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ograniczenia i sposób postępowania wynikający z przepisów odrębnych, w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego podczas prac ziemnych, w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak przestrzeni publicznych na terenie objętym planem miejscowym.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,0 do 1,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych do 9,5 m,
 - b) budynków garażowych, wiat do 5,5 m,
 - c) budynków magazynowych do 6,0 m;
- 7) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych w handlu hurtowym, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 8) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu, w liczbie:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami pkt 5) wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami pkt 5) wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami pkt 5) wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych ustalonych zgodnie z przepisami pkt 5) wynosi więcej niż 100;
- 9) miejsca postojowe o których mowa w pkt. 7 i pkt 8 dopuszcza się w formie garaży, parkingów terenowych, parkingów podziemnych i parkingów w budynkach;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 11) dopuszcza się zmniejszenie wartości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, określonej w pkt 9, do 90% wyłącznie w przypadku, gdy przyjęta wielkość pozwoli na wydzielenie 1 działki budowlanej więcej na danym terenie, niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia;
- 12) ustalenia w pkt 9 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:
- a) dopuszcza się lokalizację wiat i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) sposób usytuowania pozostałych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 nie podejmuje się ustaleń, z uwagi na ich niewystępowanie na terenie objętym planem miejscowym.

§ 11. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°;
- 3) ustalone w pkt. 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg publicznych położonych poza terenem opracowania planu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce budowlanej, na której zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie zgodnie z §9 pkt 7 i pkt 8.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej w graniach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę;

- a) nakazuje się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych,
 - c) dopuszcza się budowę stacji pompowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) nakazuje się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu wymogów, wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę przepompowni wód opadowych oraz separatorów;
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym z paneli fotowoltaicznych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych,
 - d) dopuszcza się budowę magazynów energii;
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej oraz z sieci bezprzewodowej,
 - b) nakazuje się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w ppkt a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników na gaz,
 - b) nakazuje się realizację sieci i urządzeń gazowych, o których mowa w ppkt a zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisu § 6 pkt 6 lit. e;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach regulowanych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych i planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego: 30%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

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

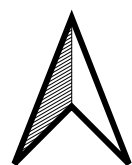
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIASTO KALISZ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy

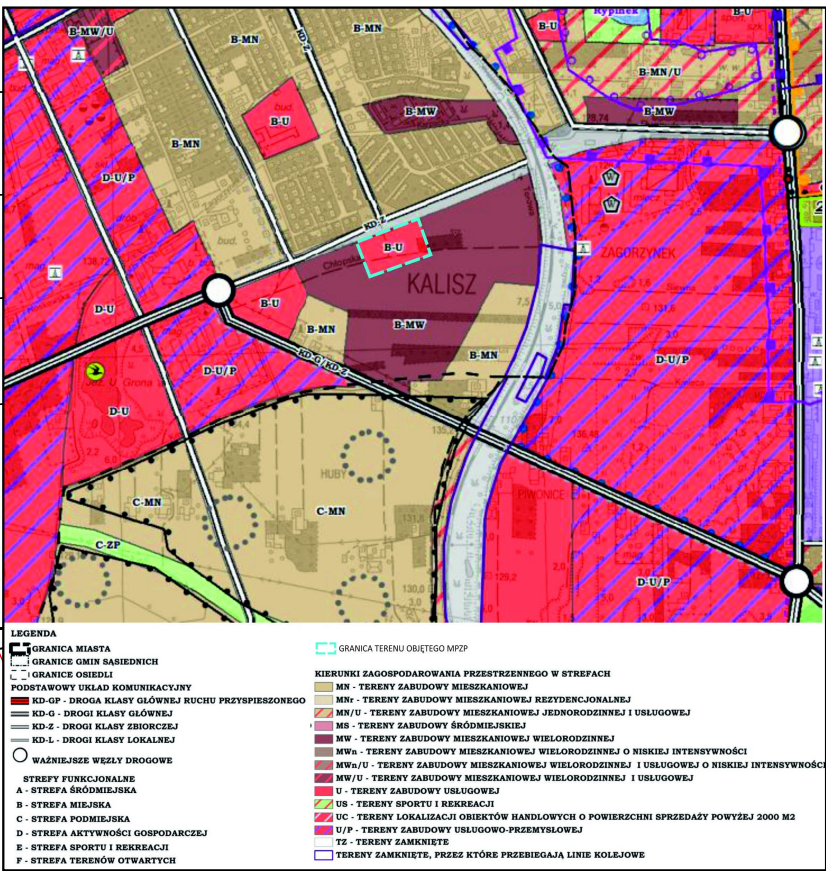
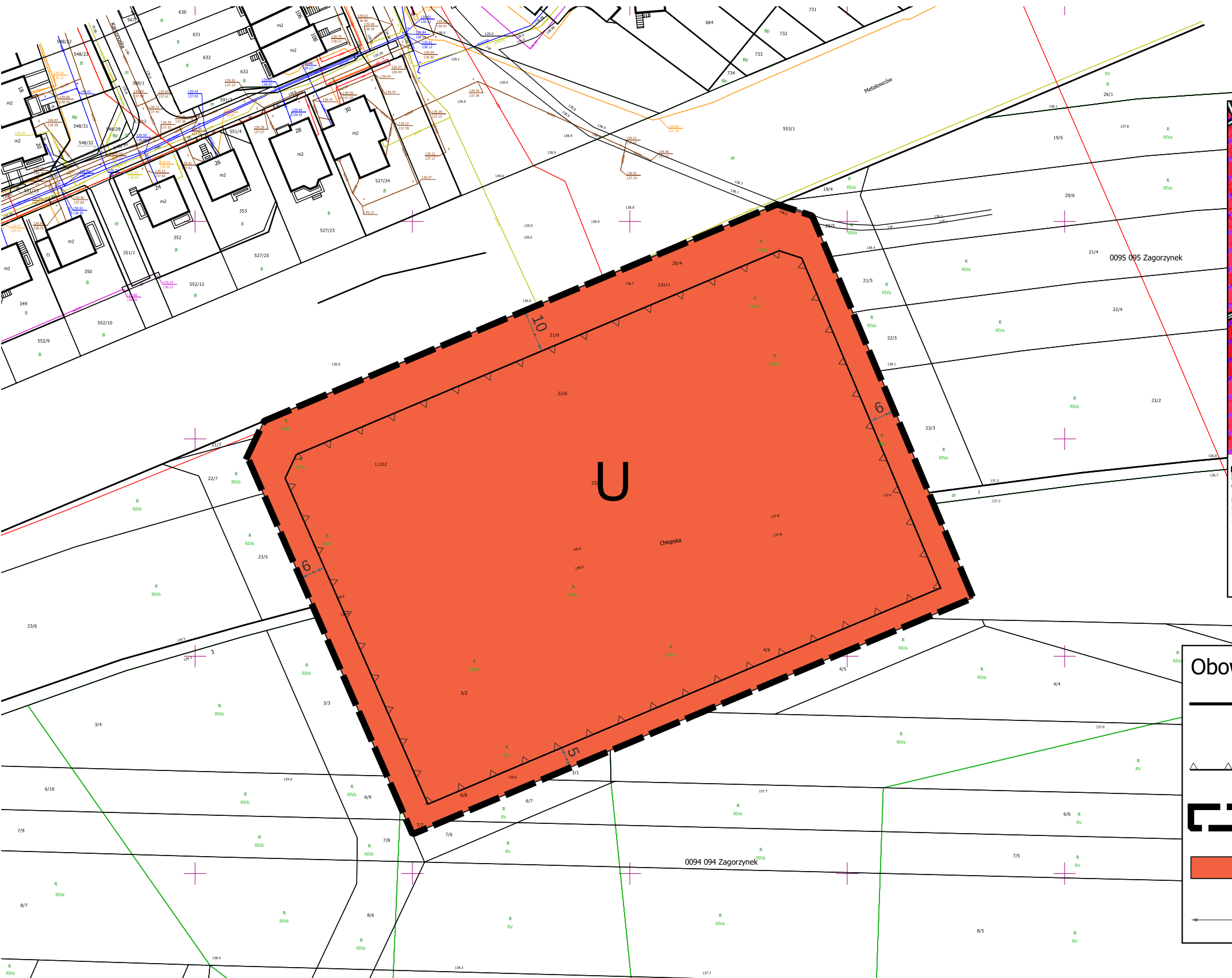
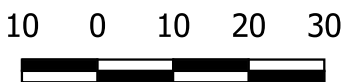
usługowej - Huby

1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY
 RADY MIASTA KALISZA
 Z DNIA

układ współrzędnych PL2000(6)
 mapa zasadnicza wydana na podstawie
 licencji nr WGK.6642.258.2025_3061_P
 z dn. 5.03.2025 r. przez Prezydenta Miasta Kalisza



- Obowiązujące ustalenia planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ ——— nieprzekraczalna linia zabudowy
 - [] ——— granica obszaru objętego planem miejscowym
 - U — teren usług
 - zwymiarowane odległości mierzone w metrach

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, przedkładam projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby", celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr IX/116/2024 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby”.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby”, zwany dalej projektem planu miejscowego, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2, za wyjątkiem:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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,
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Brak wymienionych elementów obligatoryjnych planu wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują tereny i obszary, dla których jest konieczność ustalania powyższych zasad.

W projekcie planu miejscowego nie zawarto ponadto elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 ustawy, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowlı przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 8) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji zapisanych w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., zwanego dalej studium. Obowiązujące studium ustala dla

przedmiotowego terenu kierunek zagospodarowania pod tereny zabudowy usługowej w strefie miejskiej, oznaczone symbolem B-U. Ustalenie zatem w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby" przeznaczenia terenu pod usługi jest zgodny ze studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostało uwzględnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1 do uchwały. Na rysunku planu miejscowego jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zapewni nowe ustalenie przeznaczenia terenów w niniejszym projekcie planu miejscowego. Przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego pod tereny usługowe zapewni integrowanie działań gospodarczych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych (w §9 pkt 3) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej), w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb obywateli.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostało uwzględnione poprzez regulacje zawarte w §5, §6 pkt 6 lit. d, §9 pkt 1 - 6 i pkt 10 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały zawarte w § 6 uchwały. W planie miejscowym znalazły się zapisy dotyczące ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód oraz ochrony przed hałasem.

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wprowadzono zapis dotyczący postępowania w przypadku odkrycia zabytku, w trakcie prowadzenia robót ziemnych naruszających strukturę gruntu (§ 7 uchwały).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostało uwzględnione poprzez regulacje zawarte w § 9 pkt 8 uchwały.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w studium pod tereny usługowe. Ponadto dla terenu gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Dla terenu U ustalono opłatę planistyczną w wysokości 30%.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem własności. Na terenie objętym planem nie wyznaczono terenów przeznaczonych na cele publiczne.

Zrezygowano z wprowadzania regulacji dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak wniosków od organów właściwych z tego zakresu.

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania (§ 9 pkt 7 uchwały) oraz ustalenie obsługi komunikacyjnej (§ 13 pkt 1 i pkt 2 uchwały) dla terenu usług.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostało uwzględnione poprzez regulacje zawarte w § 14 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało zrealizowane poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Prezydent Miasta Kalisza w dniu 29 stycznia 2025 r. poinformował poprzez ogłoszenie umieszczone w prasie lokalnej, na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza oraz w Biuletynie Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i możliwości składania wniosków. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu zapewniony został ponowny udział społeczeństwa poprzez konsultacje społeczne. Formami konsultacji społecznych były:

- zbieranie uwag w terminie od 4 lipca do 5 sierpnia 2025 roku.
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego w dniu 14 lipca 2025 roku.
- duży projektanta w dniu 21 lipca 2025 roku.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, m.in. z czynności przeprowadzanych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało zrealizowane poprzez regulacje planu zawarte w §14 pkt 1-3, dotyczące dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i możliwości ich budowy oraz w §6 pkt 6 lit. a uchwały dotyczącym zapewnienia ochrony wód przed zanieczyszczeniem.

W zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zrezygnowano z wprowadzania regulacji, gdyż na terenie objętym projektem planu miejscowego nie dopuszczono możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Potrzeby związanej z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostało zrealizowane, gdyż cały obszar przeznaczono pod teren usług, zgodnie z ustaleniami studium. Na obszarze objętym planem miejscowym występują grunty rolne klasy RV, RIVa i RIVb. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego miasto Kalisz znajduje się w strefie wysokiej intensywności procesów osadniczych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polega na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz poprzez udział w konsultacjach społecznych. W procedurze planistycznej nie przeprowadzono strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z uwagi na brak negatywnego oddziaływania na środowisko, zdrowie i bezpieczeństwo ludzi ustaleń projektu planu miejscowego. W trakcie procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo znak WPP-III.410.38.2025.MM.1, WOO-III.410.812.2024.MM.1 z dnia 20 stycznia 2025 roku) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kaliszu (pismo znak ON-NS.9011.199.2024 z dnia 7 stycznia 2025 roku) o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez przeznaczenie terenu pod usługi w sąsiedztwie istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez powiązanie z istniejącym układem komunikacyjnym oraz regulacje zawarte w §13 pkt 2 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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

Rada Miasta Kalisza podjęła uchwałę Nr XXIX/427/2020 z dnia 24 września 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie oceny aktualności jest bezpośrednie odniesienie do procedowanego terenu, bowiem stwierdzono, cyt. *"Południowo-zachodnia część objęta jest obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Huby” (...). Obszar jednak*

pozostaje niezainwestowany - przyczyną jest nadal nie przeprowadzona procedura scalania i podziału, którą mpzp ustala obowiązkowo (...).”. Teren będący przedmiotem obecnego uchwalenia, poprzednio objęty był „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Huby”, który przeznaczał teren pod usługi kultu religijnego i wprowadzał obowiązek dokonania scalenia gruntów. Aktualnie pojawiła się potrzeba sporządzenia nowego planu miejscowego, ponieważ wpłynął wniosek od inwestora planującego zagospodarować cały przedmiotowy teren pod usługi inne niż kultu religijnego. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby”, przeznaczający teren pod usługi, bez obowiązku scalenia gruntów, należy uznać za zgodne z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Analizowany teren ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez układ drogowy znajdujący się poza granicami opracowania planu miejscowego. Nie przewiduje się zatem kosztów związanych z wypłatą odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów oraz kosztów wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Teren objęty planem miejscowym położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla z zabudową mieszkaniową, posiadającego pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się także kosztów związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 ustawy, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w dniu 29 stycznia 2024 roku Prezydent Miasta Kalisza ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając termin na składanie wniosków do dnia 21 lutego 2025 roku. W ogłoszeniu poinformowano także o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie zostało upublicznione w sposób określony przez art. 8h ust. 1 ustawy, tj. ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kalisza, na stronie internetowej obsługującej Urząd Miasta Kalisza, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalisza oraz na słupach ogłoszeniowych zlokalizowanych w różnych punktach miasta Kalisza. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski złożone przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt planu miejscowego w pierwszej kolejności został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną. Następnie wystąpiono do opinii i uzgodnienia do instytucji i organów wymienionych w art. 17 pkt 6 lit.a i b ustawy. Po uwzględnieniu uwag zawartych w opiniach i uzgodnieniach oraz wprowadzeniu stosownych zmian do projektu, Prezydent Miasta Kalisza ogłosił o przeprowadzeniu konsultacji społecznych. Ogłoszenie zostało upublicznione zgodnie z art. 8h ust. 1 ustawy. Konsultacje przeprowadzono w dniach od 4 lipca do 5 sierpnia 2025 r. Formami konsultacji było zbieranie uwag do projektu planu miejscowego, spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu oraz dyżur projektanta. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag / złożono uwagi do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby”,

6. Podsumowanie.

Teren objęty „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby”, o powierzchni 1,4 ha, położony jest w południowej części miasta Kalisza. Teren ten jest częścią większego obszaru objętego uchwałą Nr XXXVII/502/2013 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Huby”. Plan miejscowy z 2013 roku ustalił przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną, zabudowę usługową i pod układ drogowy. Grunty objęte „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby” przeznaczone zostały pod usługi, a w planie miejscowym z 2013 roku przeznaczone były pod usługi kultu religijnego (jednostka 1U), z obowiązkiem ich scalenia. Od 2013 roku grunty nie zostały zainwestowane z uwagi na bezskuteczne próby dokonania ich scalenia oraz z

uwagi na brak inwestorów zainteresowanych budową obiektów kultu religijnego. W 2024 roku do Prezydenta Miasta Kalisza wpłynął wniosek od inwestora planującego zagospodarować cały teren pod usługi inne niż kultu religijnego. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie.

Przeznaczenie ustalone w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej - Huby” zgodne jest z ustaleniami obowiązującego studium oraz z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 roku.

Uchwalenie planu miejscowego uporządkuje przestrzeń i stworzy ramy prawne określające zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Procedura planistyczna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.