

**Uzasadnienie do uchwały
w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Chmielnik Północ"**

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Chmielnik Północ celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XXXIV/506/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Chmielnik Północ”, zwanej dalej projektem planu miejscowego.

Projekt 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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 - ze względu na brak takich obszarów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują powyższe tereny i obszary. 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;
3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 6) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

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 - Chmielnik Północ" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., zwanego dalej Studium. Projekt planu miejscowego

obejmuje swoim zasięgiem obszar ograniczony ulicami: Stawiszyńską, Kossaka, Borkowską i Skarszewską.

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

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polega na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu miejscowego jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 5 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 6 i § 7 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w Studium; przeznaczenie pod zabudowę w pierwszej kolejności terenów już częściowo zabudowanych, w miejscach wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów 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;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów i powstaniu konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalono w planie miejscowym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w § 11 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;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W związku z ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego umieszczonym na tablicy ogłoszeń, stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza (w Biuletynie Informacji Publicznej) oraz wydanym także w prasie lokalnej, wpłynęły 3 wnioski od osób fizycznych i prawnych

(termin składania wniosków upłynął dnia 21.04.2017 r.). Złożone wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia funkcji terenów na zabudowę mieszkaniową, uwzględnienia ustaleń decyzji nr 276/11 z 08.09.2011 r. oraz wyznaczenia drogi do jednej z działek przy ulicy Szerokiej. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza (w Biuletynie Informacji Publicznej), a także w prasie lokalnej w dniu 07.03.2018 r. ogłoszenia/obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane 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;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w § 11 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz §6 uchwały dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

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. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych jego uchwalenia, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu miejscowego na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ obszar objęty projektem planu miejscowego nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwe sprawne i krótkie dojeżdżanie do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 8 uchwały;
- 4) 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. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza, przyjęta uchwałą Nr XXI/263/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 31 marca 2016 r., wskazuje, że na dzień 31 marca 2016 roku miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego było pokrytych tylko 17,14% powierzchni miasta. Konsekwencjami braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są deficyt odpowiednio przygotowanych terenów i blokada dla inwestorów.

Za jedyne racjonalne narzędzie przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów uznano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zaznaczono, że kształtowanie ładu przestrzennego w mieście wymaga ciągłości w pokryciu planami całego obszaru miasta. Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest odpowiedzią na przedstawione wyżej uwarunkowania określone w analizie.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego znacznie wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie miasto w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Dla przyjętych założeń, wydatki środków pieniężnych przewyższą wpływy związane z realizacją celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla miasta wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej miasto winno spodziewać się większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni

i stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu wysoki rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia bardzo wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

Jednym z największych obciążeń dla budżetu miasta jest realizacją zadań własnych, wynikających z budowy planowanych dróg oraz zagospodarowania terenów zielonych. Planowane inwestycje będą w znaczący sposób obciążać budżet miasta w ciągu kilku najbliższych lat po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zwrócić jednakże należy uwagę na fakt, iż nie wszystkie inwestycje muszą być realizowane bezpośrednio z budżetu miasta.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści, których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić.

Prognoza wykazuje zasadność podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowywanym planem. Podane dane mają charakter szacunkowy i określają wyłącznie prawdopodobne wielkości finansowe związane z realizacją i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi.

Całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla miasta korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu miasta stałym źródłem wpływów z tytułu podatków. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w planie będzie pozytywnie oddziaływał jeszcze przez długi czas po okresie objętym prognozą. Dlatego inwestycja w planowany rozwój na pewno przyniesie materialne jak i niematerialne korzyści miastu Kalisz.

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

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 22 marca 2017 r. Prezydent ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 3 wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne oraz 8 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane zostały wymagane prognozy. Opracowany projekt planu miejscowego został przedłożony do opiniowania członkom Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z przedłożonym projektem planu odpowiedziało 11 instytucji (6 opiniujących i 5 uzgadniających).

W dniu 07.03.2018 r. w prasie ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Kalisza (w Biuletynie Informacji Publicznej), zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami.

W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 15.03.2018 r. do dnia 06.04.2018 r. w Urzędzie Miasta Kalisza, w dniu 05.04.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebrany projekt planu miejscowego, omówiono procedurę formalno-prawną sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag. Ponadto omówiono procedurę rozpatrzenia uwag. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag

do projektu planu miejscowego wpłynęło 120 uwag. Uwagi dotyczyły głównie zmiany przebiegu projektowanej drogi zbiorczej.

W związku z uwzględnieniem uwag ponownie wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 28.06.2018 r. do dnia 26.07.2018 r. w Urzędzie Miasta, w dniu 17.07.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebranym projekt planu miejscowego, omówiono procedurę formalno-prawną sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag tj. do 16.08.2018 r., do projektu planu miejscowego wpłynęło 21 uwag. Uwagi dotyczyły głównie układu komunikacyjnego i zmiany parametrów zabudowy terenu MW/U. Nie uwzględniono uwag, dotyczących: przebiegu drogi zbiorczej 2KD-Z, drogi dojazdowej 25KD-D, wykonania drogi dojazdowej do działki oraz zmiany parametrów zabudowy, łącznie 8 uwag.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje swoim zasięgiem obszar ograniczony ulicami: Stawiszyńską, Kossaka, Borkowską i Skarszewską, w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały. Na obszar objęty planem składają się zarówno tereny zainwestowane, jak i tereny otwarte. Projekt planu miejscowego uzupełnia istniejącą strukturę przestrzenną obszaru, dążąc przede wszystkim do jej uporządkowania. Dotyczy to głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zachodniej jego części. Ponadto w przedkładanym projekcie wskazuje się obszary przeznaczone pod nowe zainwestowanie, z czego największą ich część przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo-usługową. W południowej części obszaru przeznaczono 2 rozległe tereny pod zabudowę usługową. Wyznaczono także 3 tereny zieleni urządzonej w centralnej i zachodniej części obszaru oraz 1 teren ogrodów działkowych we wschodniej jego części. Opisane wyżej rozwiązania są wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza. Wszystkim terenom wymagającym zapewnienia dostępności komunikacyjnej została ona zapewniona.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy. Ponadto plan miejscowy spowoduje zwiększenie powierzchni terenów komunikacyjnych, jest to jednak niezbędne w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów.

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania projektu 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.