

Projekt

z dnia 5 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna
- część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/206/2025 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna - część II, Rada Miasta Kalisza uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna - część II zwaną 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) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 5.

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 rysunkach planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenia terenów – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości, mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem: MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej - oznaczony na rysunku planu symbolem: RZM.

§ 4. 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) 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;
 - 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 4) dachach stromych – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 13° – 45°;
 - 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.

§ 5. Granica obszaru objętego planem miejscowym ma wspólny przebieg z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wyznaczanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości oznaczonej na rysunku planu symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką, na której jest prowadzona działalność, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych bezpośrednio do gruntu;
- 4) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
- 5) chowu i hodowli zwierząt w systemie rusztowym, bezściółkowym.

2. Nakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kalisza oraz przepisami odrębnymi;

- 3) ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowania w prowadzonej działalności gospodarczej urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

3. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem miejscowym znajduje się stanowisko archeologiczne nr 67-39/41. W przypadku prowadzenia realizacji inwestycji naruszającej grunt na obszarze ww. stanowisk obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych.

2. W przypadku odkrycia przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest zabytkiem w trakcie prowadzenia robót ziemnych naruszających strukturę gruntu, inwestor zobowiązany jest do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Kalisza.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, jednocześnie w przypadku zastosowania przepisów odrębnych w zakresie procedury scalania i podziału ustala się z zastrzeżeniem pkt 4 oraz ust. 2:

- 1) powierzchnię działki – nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² na terenach MN dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 400 m² na terenach MN dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 200 m² na terenach MN dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 20,0 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenach MN,
 - b) 11,0 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach MN,
 - c) 6,0 m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na terenach MN;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 12. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) oznaczony na rysunku pasy ochronne dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – 7,0 m od skrajnego przewodu linii na każdą stronę, przy czym ustalenia te obowiązują do czasu jej skablowania;
- 3) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. 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) dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 4) obowiązek zapewnienia 1 stanowiska dla samochodów ciężarowych lub maszyn rolniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała na terenie RZM;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu, w liczbie: 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym planem w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne nie pozwalają na ich przeprowadzenie w granicach dróg publicznych, położonych poza granicami planu.
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo - gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z urządzeń wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) W zakresie **odprowadzania ścieków ustala się** odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 5) W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 6) W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 7) W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
 - b) realizację budowli, w tym sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 8) W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszczenie budowy i przebudowy sieci gazowych;
- 9) W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła;
- 10) W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenu MN i RZM – 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN**, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego,
 - c) jednego garażu wolnostojącego;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 9,5 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m;
- 8) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3.
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla budynków wolnostojących - 800 m²,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej - 400 m²,
 - c) dla budynków w zabudowie szeregowej - 200 m²;
- 10) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 90% podanych w pkt 9 wartości, wyłącznie w przypadku, gdy przyjęta wielkość pozwoli na wydzielenie 1 działki budowlanej więcej na danym terenie, niż w przypadku nieskorzystania z tego dopuszczenia.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RZM**, przeznaczonego pod teren zabudowy zagrodowej, ustala się w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich i budowli w zabudowie zagrodowej,
 - c) budynków gospodarczych, magazynowych, garaży, wiat, w zabudowie zagrodowej,
 - d) upraw rolnych i ogrodnich,
 - e) dojazdów, miejsc do parkowania,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
 - 6) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
 - 7) maksymalna wysokość pozostałych budowli -15,0 m;
 - 8) ukształtowanie połaci dachowych- dachy płaskie lub dachy strome;
 - 9) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 1, pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

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

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

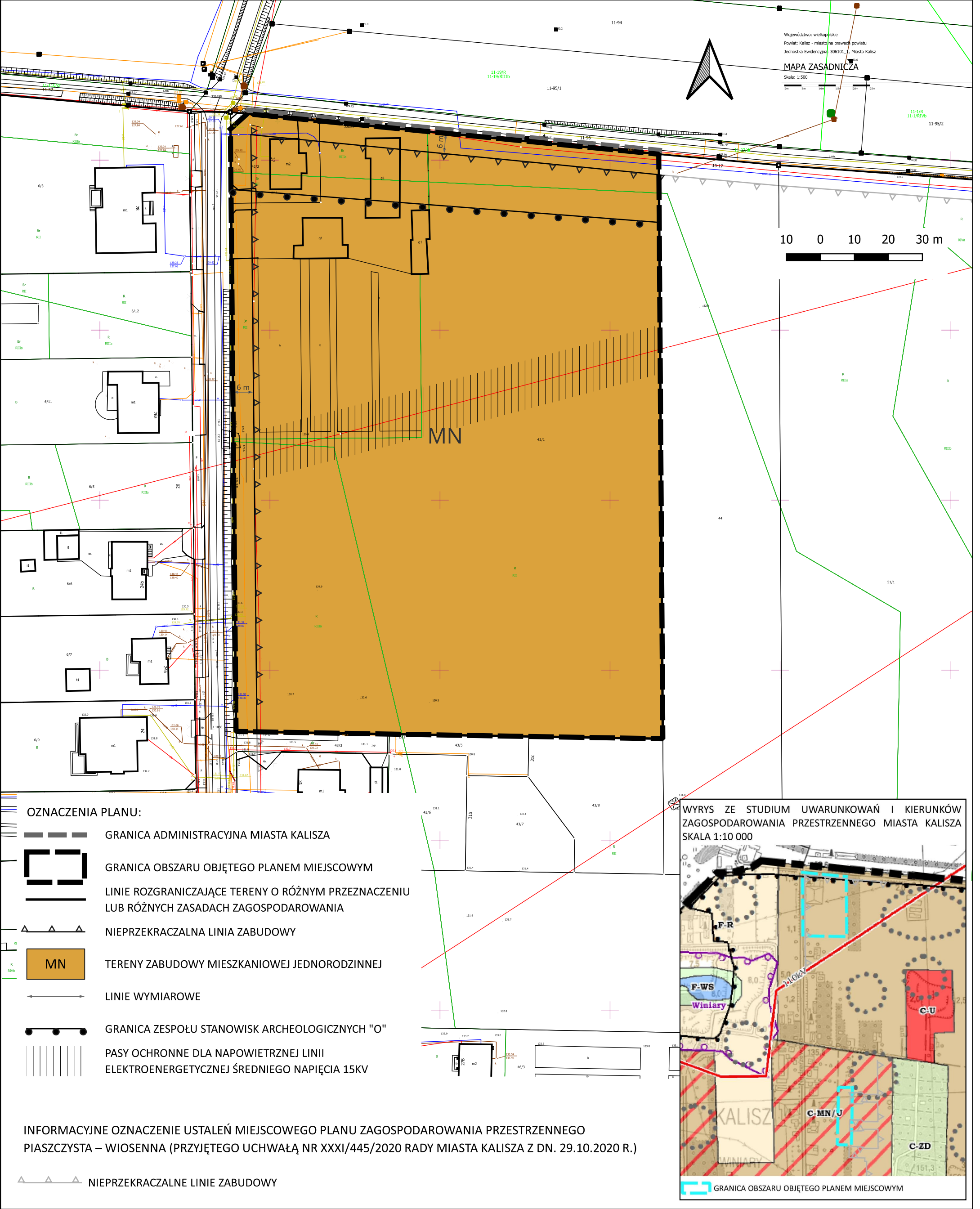
MIASTO KALISZ
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 Piaszczysta - Wiosenna - część II

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Kalisza
 z dnia r.

układ współrzędnych PL2000(6)
 mapa zasadnicza wydana na podstawie
 licencji nr W GK.6642.813.2025_3061_P
 z dn.23.07.2025 r. przez Prezydenta Miasta Kalisza

układ współrzędnych PL2000(6)
 mapa zasadnicza wydana na podstawie
 licencji nr GK.6621.2278.2025_3007_P
 z dn.11.08.2025 r. przez Prezydenta Miasta Kalisza

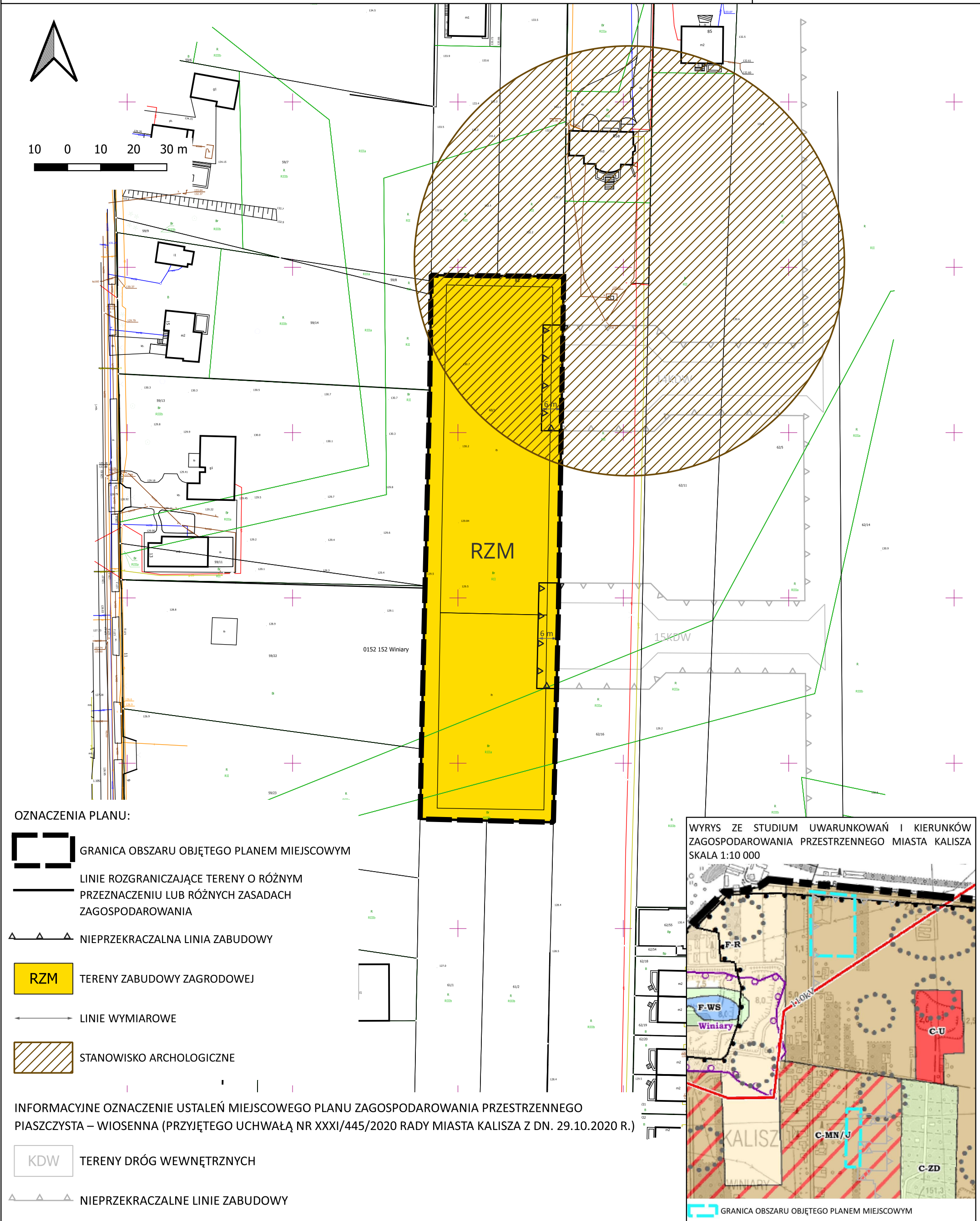


SKALA 1:1000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kalisza
z dnia r.

układ współrzędnych PL2000(6)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr WGK.6642.813.2025_3061_P
z dn.23.07.2025 r. przez Prezydenta Miasta Kalisza

układ współrzędnych PL2000(6)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr GK.6621.2278.2025_3007_P
z dn.11.08.2025 r. przez Prezydenta Miasta Kalisza



Uzasadnienie

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 zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczyta - Wiosenna - część II”, celem jego uchwalenia.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIV/206/2025 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczyta - Wiosenna - część II”.

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 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.

Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy gruntów rolnych oraz gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi dla rolnictwa. Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczyta - Wiosenna- część II”, ustalająca przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, 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. Studium dla obszaru opracowania zmiany planu ustala kierunek zagospodarowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Studium dopuszcza przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w sporządzanych planach miejscowych dla terenów istniejących gospodarstw, mimo wyznaczenia innych kierunków zagospodarowania w studium.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5, oraz w Rozdziale 3 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – przyjęcie mpzp na opracowywanym terenie pozwoli na inwestowanie w oparciu o spójną koncepcję urbanistyczną przy jednoczesnym zachowaniu zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego. Plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej po spełnieniu szeregu obostrzeń narzuconych w rozdziale 2 przedmiotowej uchwały.
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §6 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w § 14 ustalając zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz w zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady poprzez ustalenia zawarte w § 6. W odniesieniu do wymogu ochrony złóż kopalin plan miejscowy nie podejmuje ustaleń z uwagi na niewystępowanie złóż kopalin.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie podejmuje ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia zawarte w m. in. §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, §8 tekstu uchwały - wymagania wynikające z potrzeb

kształtowania przestrzeni publicznych oraz w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenia zawarte m. in. w §14 tekstu uchwały. Sporządzony plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

8) prawa własności poprzez ustalenia zawarte m. in. Rozdziale 3 tekstu uchwały. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m. in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m. in. w §10 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Sporządzony plan miejscowy nie narusza interesu publicznego dopuszczając urządzenie dojazdów wewnętrznych w celu dostępu do dróg publicznych i zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, o czym poinformowano w prasie miejscowej, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza. W trakcie konsultacji społecznych przeprowadzono spotkanie otwarte z prezentacją projektu, została zapewniona także możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na słupach ogłoszeniowych na terenie miasta Kalisza. Wszystkie czynności prowadzone w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego były dokumentowane. Ze 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;

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu. Sporządzony plan miejscowy wprowadza ograniczenia m.in. co do możliwości lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan nie podejmuje ustaleń.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

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 zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w spotkaniu otwartym na temat przyjętych rozwiązań. Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zmianą obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta – Wiosenna” uchwalonego 29 października 2020r. Zmiana planu we wskazanym zakresie nie spowoduje wystąpienia nowych uwarunkowań, niż te które zostały przeanalizowane w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta – Wiosenna, w związku z tym odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zamiar ten został pozytywnie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismem znak WOO-III.410.251.2024.ET.1 z dnia 24.06.2025r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kaliszu (pismem znak: ON.NS.9011.829.2025 z dnia 17.06.2025r.). Ponieważ obszar objęty projektem planu miejscowego nie stanowi całości obszaru miasta, 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) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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:

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. Po zapoznaniu się z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, Rada Miasta Kalisza stwierdziła, że obowiązujące studium „spełnia wymagania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmian w przepisach prawa mających wpływ na jego zapisy, które wprowadzono w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2019 r. Studium jest również aktualne w kontekście przyjętych przez Radę Miasta Kalisza i Sejmik Województwa Wielkopolskiego programów”.

W dokumencie oceny aktualności brak bezpośrednich odniesień do terenu, przyjęcie procedowanego planu stwarzającego spójną koncepcję urbanistyczną, ułatwi inwestycje w tym rejonie.

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

Procedowany plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, i stanowi jedynie zmianę obowiązującego planu miejscowego. Przedmiotowa zmiana dotyczy terenów prywatnych, o którą wnioskowali właściciele gruntów. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie będą miały wpływu na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

4. 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 11 lipca 2025 roku Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego określając termin na składanie wniosków do dnia 8 sierpnia 2025 roku. W ogłoszeniu poinformowano także o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. 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 po zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe instytucje i organy, Prezydent ogłosił o przeprowadzeniu konsultacji społecznych w sprawie niniejszego projektu. Konsultacje przeprowadzono w dniach od do r. Jedną z form konsultacji było zbieranie uwag do projektu planu miejscowego, który został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza. Spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu zorganizowano w dniu r. W Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza udostępniono także ankietę dotyczącą projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag i wypełnionych ankiet do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna - część II”, a na zorganizowane spotkanie otwarte w dniu r.

5. Podsumowanie

Obszar objęty projektem uchwały w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna, położony jest we wschodniej części Kalisza, w rejonie ulic Nędzyrzewskiej i Piaszczystej. Jego łączna powierzchnia wynosi prawie 3 ha.

Obowiązujący obecnie na tym obszarze „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna”, przyjęty uchwałą Nr XXXI/445/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 29 października 2020 r., przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego dla działek nr 42/1 i 42/2 oraz działki nr 60/1 (obr. 152 Winiary) wystąpili właściciele tych nieruchomości. Jak wynikało z ich argumentacji umożliwi im to podjęcie planowanych inwestycji oraz prowadzenie działalności zgodnie z ich potrzebami.

Ustalenie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w projekcie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piaszczysta - Wiosenna - część II” jest zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, a procedura planistyczna sporządzania zmiany planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy. Projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.