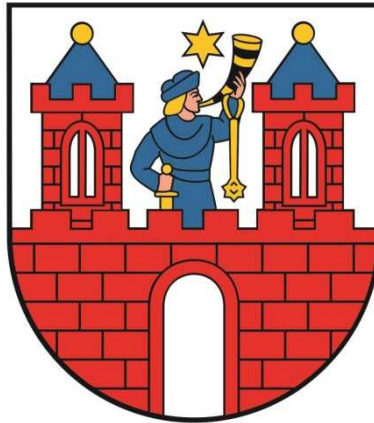


**PREZYDENT MIASTA KALISZA**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NAD RZEKĄ SWĘDRNIĄ**

PROJEKT PLANU

KALISZ 2019

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NAD RZEKĄ SWĘDRNIĄ

sporządzający:	PREZYDENT MIASTA KALISZA
wykonawca:	<b>BUDPLAN</b> BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr Ewelina Skirzyńska inż. Kamil Suchożebski
środowisko przyrodnicze:	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią*”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIX/650/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią, stwierdzając iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., Rada Miasta Kalisza uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie 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.

**§2**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są, pokazane na rysunku planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
  - 5) przeznaczenie terenów;
  - 6) strefy zieleni;
  - 7) zespół stanowisk archeologicznych;
  - 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
  - 9) projektowana dominanta.
2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

### §3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 3) teren zieleni izolacyjnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZI;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 6) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

### §4

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dominancie – należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) strefie zieleni – należy przez to rozumieć obszar oznaczony graficznie na rysunku planu, stanowiący element zagospodarowania danego terenu, na którym określono zasady kształtowania zieleni;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków (istniejących i projektowanych) na danej działce

- budowlanej;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym**

#### **§5**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) lokalizację projektowanej dominanty w terenie oznaczonym symbolem 1U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych.

#### **§6**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **§7**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zagospodarowania

zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **§8**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się w granicach zespołu stanowisk archeologicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, w trakcie prowadzenia prac ziemnych postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **§9**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Ze względu na brak wyznaczenia w granicach obszaru objętego planem przestrzeni publicznych nie ustala się wymagań co do ich kształtowania.

## **§10**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

## **§11**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

## **§12**

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

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w strefach zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) zakaz utwardzania terenu, z wyłączeniem ciągów pieszych oraz placów zabaw.

## **§13**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji** ustala się:
  - 1) układ komunikacyjny, który tworzą projektowane drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego i lokalnej oraz projektowana droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDL, 1KDW;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
    - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
    - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
      - dla zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
    - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
  - 3) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
4. W zakresie **zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne** ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz i sieci gazowe** ustala się zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
  - 2) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania ciepła, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) zakaz lokalizacji biogazowni.
7. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji ogólnospławnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
  - 2) zakaz lokalizowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
  - 3) budowę sieci kanalizacyjnej.
8. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
9. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.
10. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.



## §14

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

W zakresie sposobów i terminów 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 naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów U – 30%;
- 2) dla terenów MW – 20%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0%.

## **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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) parkingi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - d) wysokość zabudowy: do 12,0 m;
  - e) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z ul. Piaszczystej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 8) lokalizację stref zieleni zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

### **§17**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) parkingi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - d) wysokość zabudowy: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) wysokość projektowanej dominanty: do 22,0 m,
  - f) minimalna różnica wysokości pomiędzy dominantą a pozostałą najwyższą zabudową: 6,0 m;
  - g) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z ul. Łódzkiej, przylegającej do obszaru objętego planem.

### **§18**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty małej architektury;
- 3) realizację zieleni izolacyjnej jako nasadzeń wielopiętrowych, tworzących barierę wizualną i akustyczną;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość obiektów małej architektury: do 3,0 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.

#### **§19**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m, jako fragment drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem.

#### **§20**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,0 m do 4,0 m, jako fragment drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem.

#### **§21**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m oraz poszerzenia w rejonie skrzyżowań.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§22**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

#### **§23**

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

.....  
Przewodniczący Rady Miasta Kalisza

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią*”

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIX/650/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 r., w którym dla obszaru opracowania ustalono kierunek zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową o niskiej intensywności. Plan dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni ok. 6,12 ha, obejmującego fragment terenu we wschodniej części miasta Kalisz, pomiędzy ulicami Łódzką i Piaszczystą. Od strony zachodniej sąsiaduje z terenami użytkowymi przez Polski Związek Działkowców i doliną rzeki Swędrni, a od strony wschodniej z gruntami rolnymi zabudowanymi w pasie wzdłuż ul. Łódzkiej budynkami mieszkalnymi, produkcyjnymi, usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono, ponieważ uznano za zasadne uwzględnienie wniosku właściciela nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu, z uwagi na duże zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Inwestowanie na omawianym terenie winno być realizowane w oparciu o spójną koncepcję urbanistyczną, która pozwoli na stworzenie w tym rejonie miasta terenów mieszkaniowych, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w terenie oraz optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i zabudowy usługowej (U), a także teren zieleni izolacyjnej (ZI), tereny komunikacji: dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) i lokalnej (KDL) oraz drogi wewnętrznej (KDW).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
  - 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
  - 12) zachowanie 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
  - 13) potrzebę 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.

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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem oraz zaprojektowano nową drogę wewnętrzną do obsługi terenów budowlanych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem oraz projektowanej drogi wewnętrznej umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 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.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętej Uchwałą Nr XXI/263/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 31 marca 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Kalisza, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują wykup gruntów pod drogę, a także dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości.

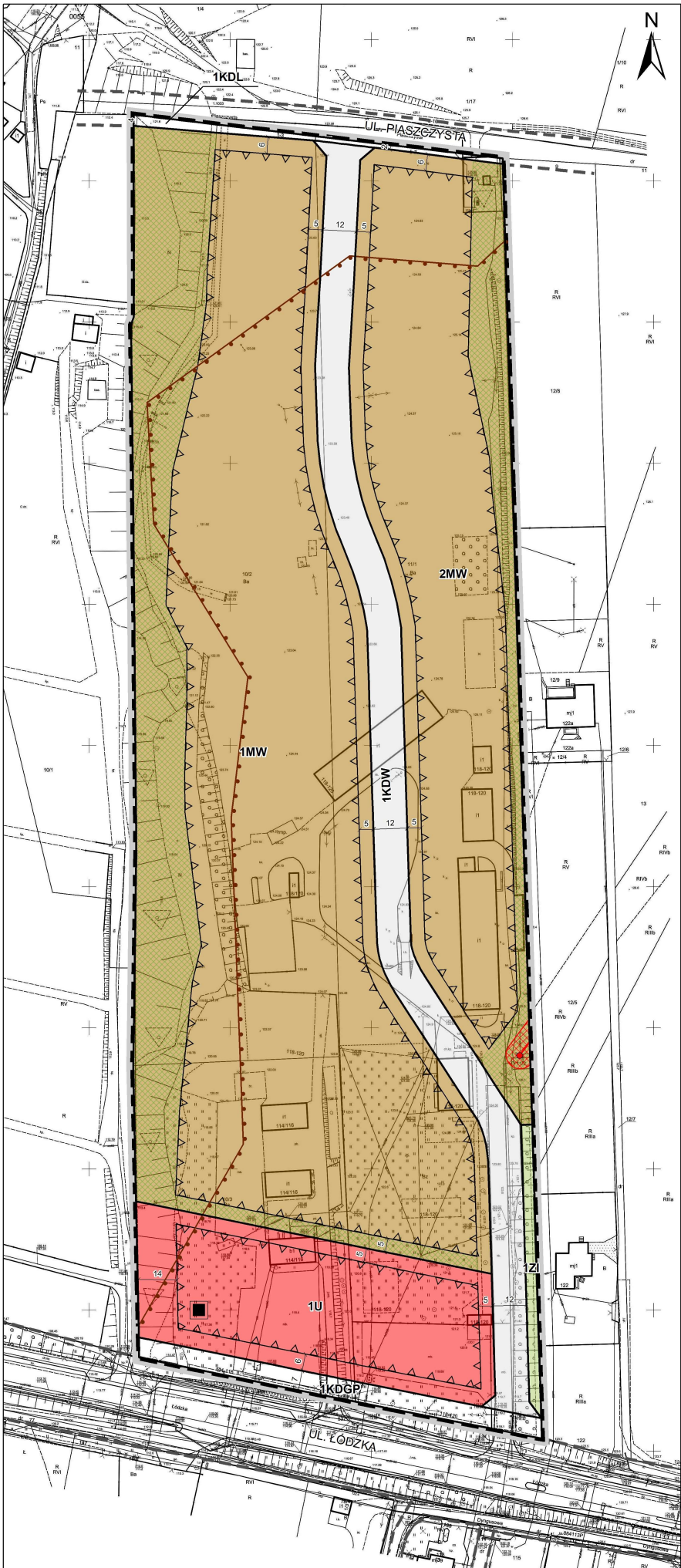
Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Kalisza podjęła Uchwałę Nr XLIX/650/2018 z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej nad rzeką Swędrnią;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 15 maja 2018 r. (w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osobę fizyczną);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kaliszu zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.



**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowane odległości mierzone w metrach

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U – teren zabudowy usługowej
- ZI – teren zieleni izolacyjnej
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDW – teren drogi wewnętrznej

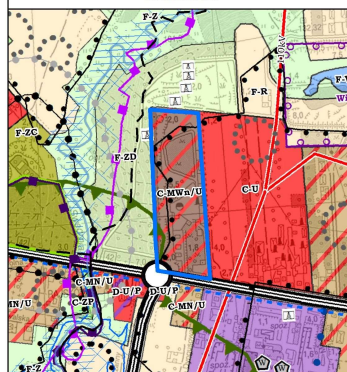
**INNE**

- strefa zieleni
- zespół stanowisk archeologicznych
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- projektowana dominanta

**ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**

- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- stacja transformatorowa 15/0,4 kV

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KALISZA**  
SKALA 1:10 000



- C Strefy funkcjonalne – strefa podmiejska
- MWn/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o niskiej intensywności
- KD-G – droga klasy głównej
- Ważniejsze węzły drogowe
- Krajowy korytarz ekologiczny 37K Dolina Prosnys
- Zespół stanowisk archeologicznych

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NAD RZKĄ SWĘDRNIĄ**

załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miasta Kalisza  
z dnia .....

główny projektant: mgr inż. Anna Beres  
zagospodarowanie przestrzenne: mgr Ewelina Skrzyńska  
inż. Kamila Suchocka  
komunikacja: inż. Monika Nasilowska  
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk  
środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka