

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia

w sprawie odrzucenia protestu wniesionego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm) oraz art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

§1

Odrzuca się protest, złożony w dniu 04.02.2005r. przez Państwa Ewę i Mieczysława Holajdów, zam. w Kaliszu przy ul. Zbożowej 1, Państwa Elżbietę i Jacka Sołtysiaków, zam. w Kaliszu przy ul. Zbożowej 3, Państwa Grażynę i Marka Ceglów zam. w Kaliszu przy ul. Zbożowej 5 do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej”, zawierający wniosek o uzupełnienie projektu planu o nowe, dodatkowe zapisy dla terenu jednostek bilansowych 1ZI i 1UC.

§2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza .

§3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Miejskiej Kalisza z dnia
w sprawie odrzucenia protestu wniesionego do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej”.**

Na podstawie uchwały Nr XXIX/433/2001 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 15 lutego 2001 roku przystąpiono do prac nad projektem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Owsianej”. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 6 oraz art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został wyłożony powtórnie do publicznego wglądu w dniach od 03.01.2005r. do 24.01.2005r. w zakresie wprowadzonych do niego zmian.

W tym okresie, zgodnie z art. 23 wyżej wymienionej ustawy do przedstawionego projektu planu wpłynął protest: Państwa Ewy i Mieczysława Holajdów, Państwa Elżbiety i Jacka Sołtysiaków, Państwa Grażyny i Marka Ceglów.

Protest ten dotyczy zmiany funkcji sąsiednich działek z funkcji mieszkaniowej na funkcję usług komercyjnych oraz żądania wprowadzenia szczegółowych ustaleń w zakresie realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zabezpieczeń przed hałasem i wprowadzenia szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UC, a mianowicie:

- ustalenia nakazu wprowadzenia zabezpieczeń przed hałasem zgodnych z Polską Normą (ekrany wygłuszające), nie tylko w strefie uciążliwości układu komunikacyjnego, ale także w strefie uciążliwości usług komercyjnych, dla istniejących budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wybudowanych na posesjach bezpośrednio graniczących z terenem zaplanowanych usług komercyjnych, w ten sposób, by zabezpieczenia te usytuowane zostały na granicy pasa zieleni oznaczonego w projekcie symbolem 1ZI i terenu oznaczonego na planie symbolem 1UC,
- wyłączenia możliwości budowy podjazdów poza linią zabudowy wyznaczoną na terenie 1UC,
- ograniczenia powierzchni sprzedażowej obiektów dopuszczonych na terenie projektowanych usług komercyjnych do max 400m²,
- ograniczenia dopuszczalnej wysokości wszelkiej zabudowy wpisanej w zakres usług komercyjnych do 9m, bez wyłączeń od tej zasady,
- ustalenia maksymalnej liczby stanowisk parkingowych z wyszczególnieniem miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych oraz zgodnym z przepisami prawa ich usytuowaniem i odległością od obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- ustalenia obowiązku urządzenia stref zieleni izolacyjnej o szerokości 8 m oznaczonej na rysunku planu symbolem 1ZI,
- ustalenia rodzaju, gęstości i wysokości projektowanej w planie zieleni izolacyjnej,
- uzależnienia realizacji i prowadzenia działalności na terenach oznaczonych symbolem 1UC od zagospodarowania stref zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZI i 2ZI zgodnie z przeznaczeniem i w formie ustalonej dla tych jednostek,
- ustalenia zakazu usytuowania wjazdów bramowych na terenie zieleni izolacyjnej,
- ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, także od strony zagrożonych posesji tak, by najbliższe usytuowanie jakichkolwiek zabudowań mogło być możliwe dopiero w granicy pasa zieleni a usług komercyjnych.

Projekt planu ustalając funkcję usług komercyjnych na terenie firmy „AGRO-STAR” oraz w najbliższym jej otoczeniu wprowadził już odpowiednie zapisy z zakresu ochrony środowiska zapewniające ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami oraz odpowiednie warunki zabudowy na terenie 1UC. Zaliczyć do nich należy np. linię zabudowy, wysokość zabudowy, min. ilość miejsc parkingowych, itp. Ustalają one możliwości zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu wg nowych zasad, mając na uwadze ochronę interesów osób trzecich.

Zapisy te gwarantują minimalizację istniejących dzisiaj uciążliwości na styku zabudowy mieszkaniowej i prowadzonych na omawianym terenie usług. Projektowane ustalenia planu wynikają z obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska i Polskich Norm.

Z tego powodu dalsze uszczegóławianie zapisów w planie jest nieuzasadnione.

Ponadto należy zauważyć, iż projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu jedynie w zakresie wprowadzonych zmian w odniesieniu do planu wykładanego po raz pierwszy, a zgłoszone żądania w większości odnoszą się do ustaleń, które nie uległy zmianie.

Ponadto należy zauważyć, iż zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel **może żądać od gminy** :

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę ,
2. wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi nieruchomości zamiennej.

Należy więc uznać, że interes osób, które złożyły protesty, jest zabezpieczony w postaci ww. przepisów prawa.

Z wyżej wymienionych względów - w celu możliwości prowadzenia dalszej procedury opracowania projektu planu - złożone protesty należy odrzucić.