

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KALISZA
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia *„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulistawic”*.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia *„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulistawic”*.

§ 2

Granice obszaru objętego *„Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulistawic”* przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej Kalisza z dnia
w sprawie przystąpienia do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów w rejonie Sulistawic*.

Obszar objęty uchwałą o łącznej powierzchni ok. 62,29 ha, składa się z dwóch wyodrębnionych obszarów. Zachodni położony jest w rejonie ulicy Pogodnej, Piotra Sulisławskiego, Romańskiej i Zachodniej, wschodni fragment zlokalizowany jest w rejonie ulic: Rzymskiej, Lechickiej, Romańskiej oraz Wenedów. Część tych terenów objęta jest *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Sulistawice – Kolonia Sulistawice*, przyjętego uchwałą nr XLII/643/2006 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 2 marca 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 70, poz. 1745 z 12.05.2006r.) oraz *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Celtycka-Słowiańska”* przyjętego uchwałą nr XIX/283/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkp. Nr 84 poz. 1192 z 05.05.2009r.). Dla pozostałego obszaru nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren dla którego obowiązują ustalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulistawice – Kolonia Sulistawice* przeznaczony jest pod tereny usług komercyjnych - oznaczone symbolami U4, U6, U7, U8, U16, tereny zabudowy mieszanej - oznaczone symbolami MM4, MM5, MM14, tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem RM3, tereny zieleni parkowej - oznaczone symbolami ZP13, tereny lasów i dolesień - oznaczone symbolem ZL5 oraz tereny dróg publicznych. Obszar objęty *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Celtycka-Słowiańska”* przeznaczony jest pod tereny usług oświaty - oznaczone symbolem 51UO, tereny usług ponadlokalnych - oznaczone symbolami 54UL, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem 26MN, 27MN, 44MN, 45MN, 48MN oraz tereny dróg publicznych. Dla obszaru nie objętego planem, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza* wyznacza kierunki zagospodarowania przeznaczone pod tereny rolnicze, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny usług oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni niskiej i zieleni urządzonej.

Po przeprowadzonej analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych części Kolonii Sulistawice* i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza* ustalono, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia tego planu głównie ze względu na wnioski mieszkańców zarówno o zmianę obowiązujących planów, jak i uchwalenie planu w rejonie ulicy Rzymskiej i Romańskiej.

Wnioski, które wpłynęły do Prezydenta Miasta Kalisza sugerują, że zarówno obowiązujące plany: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sulistawice – Kolonia Sulistawice*, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Celtycka-Słowiańska”*, jak i *Studium...* nie odpowiadają oczekiwaniom wnioskodawców, a zapisy tych dokumentów uniemożliwiają podjęcie inwestycji na tym terenie. Wnioskuje się m.in. o zmianę przeznaczenia terenów

usług komercyjnych oznaczonych symbolami U7 i U8 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej. Wątpliwość prawidłowego przeznaczenia daje również teren pod zieleń parkową oznaczony symbolem ZP13, wyznaczony w oderwaniu do faktycznego zagospodarowania terenu oraz zaplanowany w sposób uniemożliwiający zagospodarowanie sąsiednich terenów. Tereny przy ulicy Rzymskiej objęte przeznaczeniem pod usługi oświaty, również uniemożliwiają właścicielom podjęcie inwestycji, a plan w tym zakresie nie został do obecnej chwili zrealizowany.

Do Prezydenta Miasta Kalisza wpłynęły również wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Rzymskiej i Romańskiej. Ze względu na słabe klasy gleb - grunty stały się nierentowne. Jednocześnie brak planu utrudnia lub uniemożliwia podjęcie innych inwestycji czy przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskodawcy wyrażają ubolewanie nad faktem, że ich tereny nie zostały objęte planem, pomimo że sąsiednie obszary takie plany posiadają. Opracowanie planu miejscowego na tych terenach pozwoli określić sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Ze względu na charakter oraz specyficzny układ zabudowy i strukturę nieruchomości utrudniającą ustalenie warunków zabudowy, zasadnym jest ustalenie przeznaczenia dla tego terenu w oparciu o spójną koncepcję urbanistyczną, kierując się przy tym zasadami kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego.

Zgodnie z wymogami ustawowymi w celu rozpoczęcia prac nad ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.