

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/...../2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 2016r. w sprawie
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy mieszkaniowej
na osiedlu Tyniec".

Rada Miejska Kalisza dnia 26 kwietnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXII/286/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Tyniec”, zwanego dalej miejscowym planem. Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego uchwałą Nr L/327/98 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 16.06.1998r. (zmienione uchwałą Nr XXXIV/527/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30.06.2005r. i uchwałą Nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 03.09.2009r.).

Studium z 2009 r. składa się z:

- tekstu - zawierającego uwarunkowania i ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- rysunku studium – przedstawiającego w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1:10 000 oraz 1:25 000, na który składają się:
 - rysunek studium nr 1A - struktura przestrzenna – stanowiący załącznik nr 2,
 - rysunek studium nr 1B - rozwój komunikacji – stanowiący załącznik nr 3,
 - rysunek studium nr 1C - środowisko przyrodnicze – stanowiący załącznik nr 4,
 - plansz uwarunkowań – przedstawionych w formie graficznej na planszach w skali 1:25 000 o następujących tytułach:
 - uwarunkowania środowiska przyrodniczego,
 - użytkowanie terenu oraz infrastruktura społeczna,
 - uwarunkowania komunikacyjne,
 - uwarunkowania z zakresu infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej,
 - uwarunkowania z zakresu infrastruktury energetycznej i łączności,
 - uwarunkowania z zakresu infrastruktury technicznej – zasięgi sieci,
 - uwarunkowania kulturowe,
 - uwarunkowania prawne wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego – stanowiących załączniki, odpowiednio od nr 5 do nr 12.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 42,50 ha położony jest w Kaliszu w północno – wschodniej części miasta. Od strony północno – zachodniej ograniczony jest ulicą Warszawską, od strony północno – wschodniej – ulicą Pszenną, od strony południowej ulicą S. Moniuszki oraz od strony wschodniej i północno – wschodniej rozległymi terenami rolniczymi.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Realizacja zagospodarowania terenu zgodnie z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 778 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §21 - §35. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
 - tereny zabudowy usługowej U,
 - teren zabudowy usługowej – usługi oświaty i zdrowia UO/UZ,
 - teren zieleni urządzonej ZP,

- tereny dróg publicznych – ulice główne KDG,
 - tereny dróg publicznych – ulice lokalne KDL,
 - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD,
 - teren drogi publicznej - ciąg pieszo-rowerowy KDX,
 - tereny dróg wewnętrznych KDW,
 - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo G,
 - teren infrastruktury technicznej – wodociągi W.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 określające m.in. konieczność zachowania istniejącej zabudowy kubaturowej, lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory. Teren objęty ustaleniami planu nie leży w obszarze przyrodniczym chronionym prawnie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §8 mówiących o nakazie zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy. Na całym obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty budowlane wpisane do ewidencji zabytków.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9.
 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w §10 oraz w rozdziale 3 i na rysunku planu.
 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 – nie występują w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
Natomiast ustala się nakaz uwzględnienia położenia obszaru objętego planem w ramach czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 i zasobowego zbiornika wód podziemnych piętra jurajskiego poprzez prowadzenie właściwej gospodarki wodno-ściekowej.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawartych w §12 określających parametry działek - ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawartych w §13.
 10. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawartych w §14 stanowiących o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji.
 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
W projekcie planu zawarto zapisy określone przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Pozostałe punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kalisza o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:

- linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania ogrodzeń i urządzeń technicznych;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) ograniczenia dopuszczalnych działalności, w tym zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
 - b) sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakazu zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego,
 - c) sposobu zaopatrzenia w ciepło,
 - d) określenia w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MNU i UO/UZ,
 - e) a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych,
 - f) na obszarze planu nie występują grunty leśne;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -
 - a) wprowadzenie nakazu zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
 - b) ze względu na brak obiektów budowlanych wpisanych do ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - b) konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych,
 - c) nakazu w przypadku budowy i przebudowy układu drogowego uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - d) określenie zasad ochrony środowiska;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - 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) prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalono w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.
W przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury, nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, ciąg pieszo-rowerowy i tereny zieleni urządzonej oraz poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu – informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania

wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i ujęć wody oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.
2. Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Prezydent uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” zgodna z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 roku poz. 353), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie całego miasta.

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby miejscowego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych”, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

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

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania 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;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących i projektowanych przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz poprzez wprowadzenie w zapisach konieczności realizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Tereny zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Tyniec zostały rozmieszczone na obrzeżach miasta z zapewnieniem jak najlepszej dostępności komunikacyjnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczeniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne niezbędne do realizacji określonych funkcji.

Opracowanie planu miejscowego zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Tyniec jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju miasta. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Tyniec” uznać należy za zasadne.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Kalisza.

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 roku nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Kalisza położonego w rejonie ulic: Warszawskiej, Pszennej i S. Moniuszki, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia terenów, związane są głównie z przekształceniem terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, z punktu widzenia przyszłych dochodów miasta, oznaczają wyraźny ich wzrost, oczywiście pod warunkiem zainteresowania kupnem terenów generujących podstawowe dochody miasta.

Największe wydatki z budżetu miasta mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.