

**Uchwała LV/747/2010**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 30 września 2010 roku**

w sprawie „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*  
*Serbinowska - Młynarska II*”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.), art.20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.**

1. „*Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska - Młynarska II*” – zwana dalej planem – to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale Nr XLVI/662/2010 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 marca 2010r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska - Młynarska II*” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

**§2.**

Ileokroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w §1 ust. 2,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym,
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały,
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa,
- 8) **osi widokowej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania dominanty kompozycji przestrzennej,
- 9) **dominancie kompozycji przestrzennej** - należy przez to rozumieć budowlę, część budynku lub

obiektu budowlanego, wyróżniającą się wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otoczenia, która koncentruje uwagę obserwatorów,

- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, która określa nieprzekraczalną granicę sytuowania ścian budynków w stosunku do pasa drogowego, przy czym mogą być usytuowane przed nieprzekraczalną linią zabudowy: balkony, wykusze i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającej 1,50m,
- 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 12) **uciażliwości** - należy przez to rozumieć oddziaływanie powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

### §3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m<sup>2</sup>** – oznaczony na rysunku planu symbolem UC,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr80 poz.717 z późn. zm.).

2. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 4) zakazu budowy,  
- z uwagi na niewystępowanie ww. zagadnień na obszarze będącym przedmiotem planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 pkt.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

4. Teren, o którym mowa w ust.1 pkt.1 został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

### §4.

Do czasu zainwestowania terenu, o którym mowa w §3 ust.1 pkt.1, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§5.**

1. Ustala się **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>** - oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie **0,75**,
  - 3) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, która wynosi **16m**, z zastrzeżeniem pkt.5,
  - 5) dopuszcza się punktowe przewyższenia ustalonej w pkt 4 maksymalnej wysokości projektowanych budynków o wyższe części budynku w postaci dominant kompozycji przestrzennej lub o konstrukcje reklamowe, z zastrzeżeniem jednak, że nie mogą one przekraczać wysokości 25m, liczonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dominandy kompozycji przestrzennej lub konstrukcji reklamowej,
  - 6) obowiązek lokalizacji dominandy kompozycji przestrzennej – na zamknięciu osi widokowej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 7) minimalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków - dwie kondygnacje, przy czym do kondygnacji tych nie wlicza się przestrzeni parkingowych,
  - 8) możliwość sytuowania budynków z dachami płaskimi, z niezbędnymi spadkami technologicznymi,
  - 9) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków z dachami stromymi bądź innymi, opracowanymi wg indywidualnej koncepcji architektonicznej dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych obiektów, ich części lub zespołów,
  - 10) obowiązek kształtowania elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem wyrobów prefabrykowanych, stalowych płyt warstwowych, itp.,
  - 11) obsługę komunikacyjną terenu z istniejących i projektowanych dróg, wyznaczonych w „*Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Serbinowska - Młynarska IP*”, przyjętym uchwałą Nr VI/74/2007 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 22 lutego 2007r. w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska - Młynarska IP*” (Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr66, poz.1728), tj:
    - a) z istniejącej drogi publicznej (ul. Serbinowskiej), oznaczonej na rysunku „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska-Młynarska IP*” symbolem **1KDL**,
    - b) z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska-Młynarska IP*” symbolem **KDW**,
  - 12) dopuszcza się możliwość wykonania zjazdów z istniejących dróg publicznych (odpowiednio al. Wojska Polskiego i ul. Młynarskiej), oznaczonych na rysunku „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska-Młynarska IP*” symbolami – odpowiednio – **KDZ** oraz **2KDL**,
  - 13) budowa zjazdów z dróg publicznych oraz z drogi wewnętrznej jak również związana z tym przebudowa istniejących układów drogowych wymaga zgody zarządcy drogi oraz powinna

- być wykonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi,
- 14) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min. jednego miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (do ww. powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni użytkowej parkingów zlokalizowanych w budynku),
  - 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
    - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
    - b) zespołów parkingów wbudowanych wewnątrz projektowanych budynków, przy czym nie dopuszcza się realizacji miejsc parkingowych na dachach budynków,
    - c) wystarczającej ilości miejsc postojowych dla samochodów dostawczych,
    - d) wystarczającej powierzchni manewrowej, niezbędnej dla prowadzenia dostaw i rozładunku towaru,
    - e) miejsc magazynowania odpadów,
  - 16) teren poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy przeznaczyć wyłącznie pod zielen, pojedyncze miejsca postojowe, dojeżdżia, dojazdy lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 17) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej lub wydzielonej drogi wewnętrznej, o powierzchni minimum 5000m<sup>2</sup> każda, o szerokości frontu działki minimum 40 m każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z zastrzeżeniem pkt. 18,
  - 18) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 17 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80°,
  - 19) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
  - 20) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
  - 21) odprowadzenie ścieków przemysłowych – po ich podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
  - 22) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
  - 23) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z placów, parkingów i powierzchni utwardzonych – po ich podczyszczeniu (separatory substancji ropopochodnych, osadniki, itp.) do poziomów określonych w przepisach odrębnych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
  - 24) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
  - 25) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
  - 26) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną; dopuszcza się budowę stacji wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - 27) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - 28) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,

- 29) zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z zasadą stosowania proekologicznych systemów ogrzewania, tzn. z nośników niepowodujących nadmiernej „niskiej emisji PM10” (np. podłączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej, stosowanie kotłów gazowych lub olejowych, wykorzystanie energii elektrycznej bądź energii ze źródeł odnawialnych, itp.),
- 30) w przypadku zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej - obowiązek umieszczenia rurociągu pod powierzchnią terenu,
- 31) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz w sposób zorganizowany przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z obowiązującym Planem Gospodarki Odpadami dla miasta Kalisza oraz przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące **zakazy**:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) wprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczalni ścieków,
- 4) lokalizowania obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa nieekologiczne,
- 5) lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych, nad poziomem terenu,
- 6) budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
- 7) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące **obowiązki**:

- 1) obowiązek wykonania badań geologicznych i geotechnicznych przy lokalizowaniu obiektów z racji występowania gruntów nasypowych (teren dawnego wyrobiska),
- 2) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 3) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 4) realizowania - w ramach wyznaczonej w planie powierzchni terenu biologicznie czynnej – terenów zieleni, zgodnie ze sztuką jej urządzenia, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania i rozplanowania zieleni wysokiej i niskiej,
- 5) wywiezienia nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy obiektów na miejsce wskazane przez Prezydenta Miasta Kalisza,
- 6) 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,
- 7) zapewnienia odpowiednich warunków dla osób z dysfunkcją ruchu w realizowanych budynkach i w ich otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych typu cegła, elementy metalowe, itp. z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – lokalizację usług z zakresu administracji, bankowości, zdrowia, gastronomii, kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki i handlu detalicznego, których udział nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów

plenerowych, typu: place zabaw, obiekty małej architektury, wiaty i altany oraz dróg wewnętrznych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu.

7. Ustala się, że obiekty budowlane, o których mowa w ust.5 i 6 muszą nawiązywać architekturą i wyglądem do architektury i wyglądu budynków realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego terenu.

### **ROZDZIAŁ III** **Ustalenia końcowe**

#### **§6.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **§7.**

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu objętego ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 tej ustawy, w wysokości 30%.

#### **§8.**

Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązującą ustalenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska-Młynarska II*” – przyjętego uchwałą Nr VI/74/2007 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 22 lutego 2007 roku w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska-Młynarska II*” (Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr66, poz.1728).

#### **§9.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

#### **§10.**

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

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr LV/747/2010**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 30 września 2010 roku**

w sprawie „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska – Młynarska II*”.

Na podstawie uchwały Nr XLVI/662/2010 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 marca 2010 roku przystąpiono do sporządzenia „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska – Młynarska II*”.

W toku prowadzonego postępowania planistycznego spełniono wymogi wynikające z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr80, poz.717 z późn. zm.), w tym zasięgnięto opinii i uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi.

Zorganizowano również dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami przedmiotowego planu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzonej dyskusji publicznej zgłoszono uwagi do zmiany projektu planu. Uwagi te dotyczą między innymi: dopuszczonej w projekcie wysokości i współczynnika zabudowy oraz skutków wzmożonego ruchu komunikacyjnego związanego z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W wyniku rozpatrzenia uwag uznano, że złożone uwagi, dotyczące ww. kwestii, nie są zasadne.

Ustalenia projektu planu są zgodne z przedmiotem planu określonym w uchwale o przystąpieniu do opracowania „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska – Młynarska II*” oraz zgodne z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Miejskiej Kalisza opracowany projekt „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Serbinowska – Młynarska II*” do uchwalenia.