

Uchwała nr XXXIII/418/2017

Rady Miejskiej Kalisza

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia „*zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Tuwima i Kruczkowskiego*”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XV/170/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Tuwima i Kruczkowskiego, stwierdzając iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/527/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 czerwca 2005 r. ze zm., Rada Miejska Kalisza uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Tuwima i Kruczkowskiego, zwanego dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Obowiązującymi ustaleniami planu są, przedstawione graficznie na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 4) obiekty ujęte w ewidencji zabytków miasta Kalisza oraz strefa ochronna wokół tych obiektów.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu jest teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

§ 4

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.);
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku oraz wiaty;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 5) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 6) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kalisza;
- 8) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami kubaturowymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

- 1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2;
 - b) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Kalisza oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

- f) lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - g) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi.
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie lub przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizacji spalarni i składowisk odpadów.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu w obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311 „Zbiornik rzeki Proсна”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) ustala się:
 - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obowiązek uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie lokalizacji wszelkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków oraz sadzenia drzew i krzewów na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 1 lit. i;
 - b) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - c) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej;
 - d) **odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych** do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) **zaopatrzenie w gaz** z sieci gazowej;

- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - g) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących;
 - b) lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykraczających poza kubaturę obiektów i o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U:
 - 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - b) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 70%;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki;
 - e) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 10 m;
 - f) geometrię dachów: płaskie;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) obsługę komunikacyjną z ul. Paderewskiego, przyległą do obszaru planu;
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych, w tym co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów osób niepełnosprawnych w granicach każdej działki;
 - j) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej, jako wyłącznie towarzyszącej obiektom produkcyjnym, składom i magazynom, z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;
 - b) lokalizację garaży lub budynków gospodarczo – garażowych lub wiat, o wysokości każdego garażu lub budynku gospodarczo – garażowego lub wiaty nie większej niż 10 m i dachach płaskich;
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

- d) lokalizację dojeżdżalni i dojazdów w ramach terenu;
 - e) lokalizację kondygnacji podziemnych;
 - f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu.
- 3) zakazuje się:
- a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej kapliczki przydrożnej, ujętej w ewidencji zabytków miasta Kalisza, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej remontu, po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków;
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem podziemnych elementów infrastruktury technicznej, w strefie wyznaczonej na rysunku planu, zlokalizowanej wokół kapliczki przydrożnej w odległości 2 m od jej podstawy.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

*Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Zbigniew Włodarek*

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXIII/418/2017 Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia „*zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Tuwima i Kruczkowskiego*”

Uchwałą nr Nr XV/170/2015 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska Kalisza przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Tuwima i Kruczkowskiego. Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z wniosku właściciela terenu dotyczącego likwidacji terenu komunikacji, pod który przeznaczona była dotychczas część obszaru objętego planem, a którego potrzeba wyznaczenia – w ocenie Prezydenta Miasta Kalisza - straciła na aktualności. Ponadto zaistniała konieczność ustalenia zasad ochrony znajdujących się na obszarze planu obiektów wpisanych do ewidencji zabytków miasta Kalisza (kapliczka przydrożna z 1895 r.).

Po podjęciu przez Radę Miejską Kalisza ww. uchwały z dnia 29 października 2015 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu;
- ze względu na brak uwag do projektu planu nie wprowadzono zmian.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu jest uzasadnione w związku z wnioskiem właściciela terenu, dotyczącym likwidacji terenu komunikacji, pod który przeznaczona była dotychczas część obszaru objętego planem, a którego potrzeba wyznaczenia – w ocenie Prezydenta Miasta Kalisza - straciła na aktualności. Ponadto zaistniała konieczność ustalenia zasad ochrony znajdujących się na obszarze planu obiektów wpisanych do ewidencji zabytków miasta Kalisza (kapliczka przydrożna z 1895 r.).

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto odpowiednie ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalono obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu w obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zamieszczając jednocześnie szczegółowe zasady ich ochrony (kapliczka przydrożna z 1895 r.).

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację na całości obszaru nim objętego funkcji produkcyjno - usługowych - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z wniosku właściciela nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz

ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr XXI/263/2016 z dnia 31 marca 2016 r.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie ze sporządzoną na potrzeby zmiany planu prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Tuwima i Kruczkowskiego – nie przewiduje się ujemnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. W związku z częściową zmianą przeznaczenia terenu prognozowane są dodatkowe wpływy do budżetu gminy, pochodzące z podatku od nieruchomości, renty planistycznej oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński*