



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 czerwca 2024 r.

Poz. 5283

UCHWAŁA NR II/23/2024 RADY MIASTA KALISZA

z dnia 23 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXVIII/942/2023 Rady Miasta Kalisza z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec", Rada Miasta Kalisza uchwala co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3.

3. Stwierdza się, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza” przyjętego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości, mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego - oznaczony na rysunku planu symbolem UW;
- 2) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów takich jak: schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy, okapy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami do budynków, platformy mechaniczne dla osób niepełnosprawnych;
 - 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej;
 - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej;
 - 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, nie dotyczą działek wyznaczanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń planu miejscowego;
- 6) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona działalność, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych;
- 2) okalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych bezpośrednio do gruntu;
- 4) okalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

2. Nakaz na terenie objętym planem miejscowym:

- 1) ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kalisza oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ogrzewania budynków z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 4) stosowania w prowadzonej działalności gospodarczej urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 5) zachowania ustalonej planem miejscowym kompozycji przestrzennej, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz dopuszczonymi wysokościami zabudowy.

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

W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem w trakcie przeprowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz do niezwłocznego zawiadomienia o dokonany odkryciu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie występują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°.
3. Ustalone w ust. 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**
 - 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg publicznych położonych poza terenem opracowania planu;
 - 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż i dojazdów;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu, w liczbie:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40;
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100;
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:

- 1) ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym planem w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne nie pozwalają na ich przeprowadzenie w granicach dróg publicznych, położonych poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż określono w ustaleniach szczegółowych planu miejscowego;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
 - b) doprowadzenie wody do terenów wyznaczonych w planie miejscowym poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - c) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej
- 6) W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.
- 7) W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zachowanie i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych oraz realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowych podziemnych,
 - c) zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych;
 - d) pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
 - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe;
 - f) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych obudowanych o wysokości nie wyższej niż 4 m z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 8) W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
 - b) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;
 - b) dopuszczenie budowy i przebudowy sieci gazowych;
- 10) W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub

z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych;

11) W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu UW – 30%.
- 2) dla terenu KDW – 30%

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty małej infrastruktury;
 - c) parkingi.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2;
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16m;
 - f) ukształtowanie połączeń dachowych- dachy płaskie.;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 11 ust. 1, pkt 3 i pkt 4.
- 7) nakłada się obowiązek wykonania zabezpieczeń akustycznych w strefie dostaw i rozładunku (np. ekrany akustyczne) w przypadku ich lokalizacji w sąsiedztwie istniejących działek budowlanych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – nie mniejsza niż 10,0 m.

Rozdział 4.

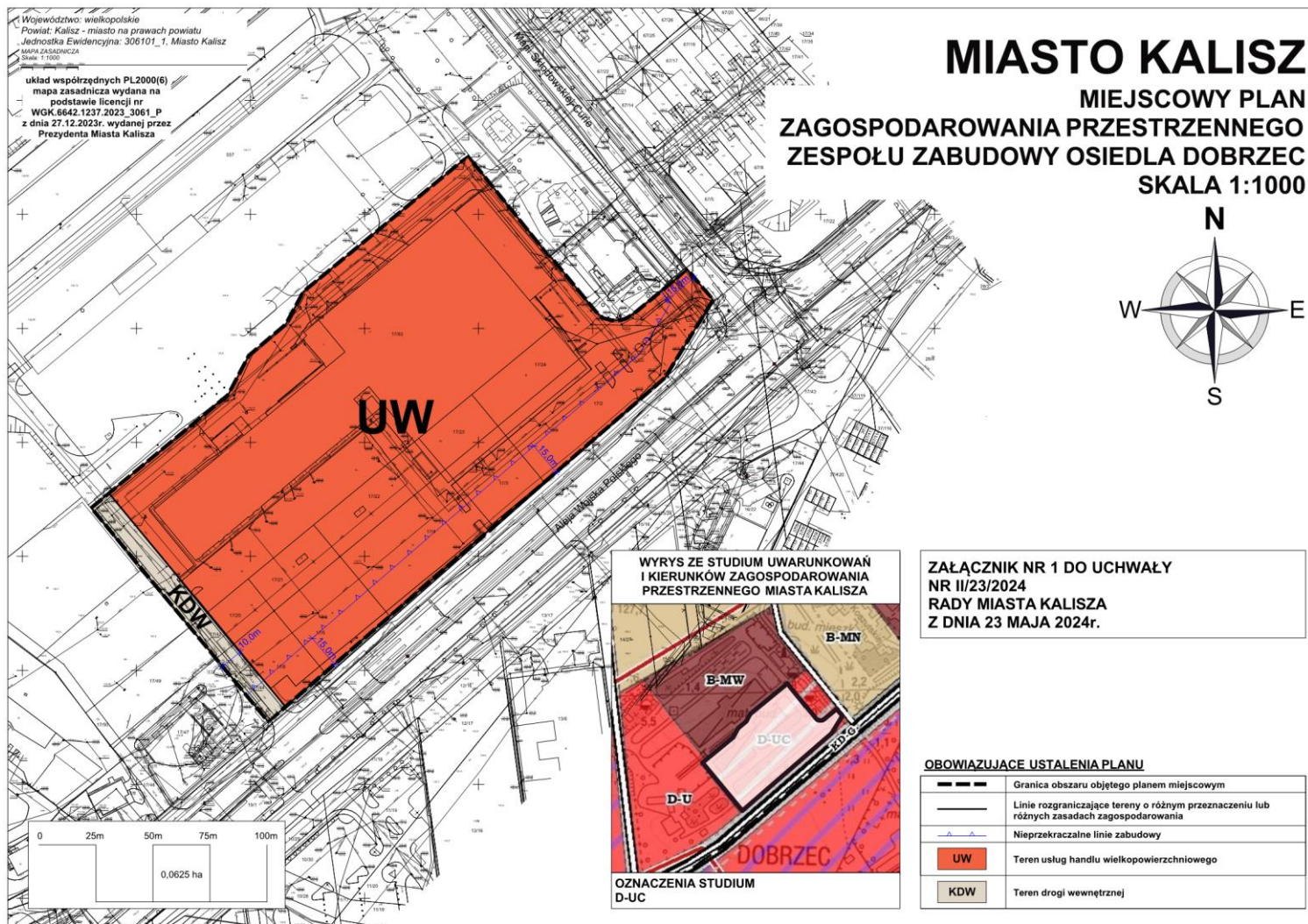
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
(-) Sławomir Lasiński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/23/2024
Rady Miasta Kalisza
z dnia 23 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kalisza o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec” nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Rada Miasta Kalisza nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy osiedla Dobrzec”, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/23/2024

Rady Miasta Kalisza

z dnia 23 maja 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę