Uchwała Nr XXIV/162/12
Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim
z dnia 5 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części Kalisza Pomorskiego w sąsiedztwie ulicy Drawskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.: z 2003 r. Nr 80, poz. 717; ze zmianami) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 6 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części Kalisza Pomorskiego w sąsiedztwie ulicy Drawskiej zmienioną Uchwałą Nr XIX/132/11 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 22 grudnia 2011 r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski, przyjętego uchwałą Nr XLIX/301/2010 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 24 lutego 2010 r., uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,06 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla jej prawidłowego funkcjonowania.

4. Granice planu przedstawione zostały na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz ciągami komunikacyjnymi; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części obiektów budowlanych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
2) „powierzchni zabudowy" – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków wyliczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji przyziemnej,

3) „działce” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
4) „korytarzu technicznym” – należy przez to rozumieć pas terenu , którego osią podłużną jest rzut poziomy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu.

7. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§2. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U, na którym dopuszcza się lokalizację:
1) budynków i innych obiektów usługowych,
2) budynków garażowych, magazynowych, technicznych i gospodarczych,
3) obiektów infrastruktury technicznej,
4) zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

§3. W zakresie ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowania terenu i zabudowy:
1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
2) nie określa się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki,
4) ustala się linie zabudowy według rysunku planu,
5) dopuszcza się wysokość zabudowy:
   – dla budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m,
   – dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie do 18 m,
6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
7) dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci do 45°,
8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 2,0 m,
9) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony drogi publicznej,
10) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, tematycznie związanych z działalnością prowadzoną na terenie planu, o maksymalnej powierzchni reklamowej – 4 m^2.

§4. W zakresie łączenia i podziału nieruchomości:
1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o minimalnej powierzchni 300 m^2,
2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną,
3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° (+/–20°),
4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w pkt. 1), 2) i 3), wyłącznie na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej,
5) nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§5. Nie wyznacza się terenów stanowiących przestrzenie publiczne ani zasad ich kształtowania.

§6. Nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych,
2) ustala się wjazd i wyjazd z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej,
3) nakazuje się zapewnić nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego, zlokalizowane w granicach terenu objętego planem, na każde 3 zatrudnione osoby.

§8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:
1) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o minimalnej DN50,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z indywidualnych studni, do momentu oddania do użytku sieci wodociągowej,
3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
   a) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej DN63 i docelowo do oczyszczalni ścieków,
   b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do momentu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej,
   c) zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,
4) w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
   a) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej DN150 i dalej poprzez urządzenia podczyszczające do miejsca zrzutu, zlokalizowanego w granicach planu lub poza granicami planu,
   b) dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych,
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub sieci gazowej o minimalnej DN25,
6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,
   b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
   c) ustala się korytarz techniczny dla istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi linii, oznaczony na rysunku planu; dopuszcza się zagospodarowanie korytarza technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
   a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłowniczej o minimalnej DN50,
   b) dopuszcza się pozyskiwanie energii cieplnej ze źródeł odnawialnych,
8) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub innych źródeł.

§9. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:
1) nakazuje się stosować rozwiązania wykluczające możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do podłoża gruntowego i wód podziemnych,

2) nakazuje się stosować rozwiązania służące ochronie zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 125 „Wałcz – Piła”, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem,
3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów w przypadku realizacji inwestycji powodujących powstawanie odpadów,
4) nakazuje się aby poziom uciążliwości inwestycji spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
5) zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzania prac budowlanych i ziemnych.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§11. Określa się stawkę dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kalisza Pomorskiego.

§13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

UZASADNIENIE
do Uchwały nr XXIV/162/12 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim
z dnia 5 kwietnia 2012 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w północnej części Kalisza Pomorskiego w sąsiedztwie ulicy Drawskiej obejmuje teren określony Uchwałą Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 6 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północnej części Kalisza Pomorskiego w sąsiedztwie ulicy Drawskiej zmienioną Uchwałą Nr XIX/132/11 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 22 grudnia 2011 r. Obszar objęty zmianą planu obejmuje powierzchnię 2,06 ha.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się jednolitą funkcję – zabudowa usługowa. Dla całego obszaru istnieje uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, za wyjątkiem kanalizacji sieciowej (funkcjonują szamba) oraz sieci gazowej.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski oraz zapisami opracowania ekofizjograficznego obejmującego swoim zakresem obszar planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren zainwestowany w kierunku zróżnicowanej działalności gospodarczej. Do chwili obecnej nie był on objęty planem miejscowym. Rozwój zabudowy na przedmiotowym terenie następował w sposób chaotyczny, stąd celowe było uporządkowanie zasad zagospodarowania w drodze sporządzenia planu miejscowego.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych wskazuje, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie na finanse gminy, jeżeli nie zostaną podjęte inwestycje w zakresie infrastruktury (wodociąg, kanalizacja). Należy jednak zaznaczyć, że potencjalna budowa infrastruktury, dla terenu objętego planem będzie związana z uzbrojeniem terenów znajdujących się poza granicami planu. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że w celu budowy infrastruktury technicznej gmina może ponieść znaczące koszty, które mogą być niższe, jeżeli zostaną na ten cel pozyskane fundusze unijne. Dodatkowo wydatki te mogą zostać częściowo skompensowane poprzez podniesienie opłat za użytkowanie wieczyste działek na terenie objętym planem oraz działek poza opracowaniem planu, dla których zostaną stworzone warunki do podłączenia tych nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej.

Reasumując założenia planu pozwalają na uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy gospodarczej w strefie peryferyjnej miasta. Czynnikami uzasadniającymi uchwalenie niniejszego planu są:

- efektywne wykorzystanie terenu w strefie peryferyjnej miasta w kierunku usług o charakterze komercyjnym,
- umożliwienie prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej w granicach planu, przeciwdziałanie chaosowi urbanistycznemu oraz wprowadzenie podstaw ochrony ładu przestrzennego.