

Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/325/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Kościana Nr XXXII/416/22 z dnia 24 marca 2022 r., Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

## **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,26 ha.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone zostały w części graficznej planu miejscowego.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) dachach stromych – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i nie większym niż 45°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku;
- 4) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, przetwarzanie, handel złomem i innymi odpadami, utylizację odpadów medycznych, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, krematoria, spopielnianie zwłok zwierzęcych, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§ 4. 1.** Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) symbol terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linie wymiarowe [jednostka – m];
- 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach udokumentowanych złóż gazu ziemnego oraz obszaru i terenu górniczego „Kościan S”;
- 2) obszar położony w strefie krajobrazu priorytetowego „Kościan” (C - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia informacyjne planu miejscowego:

- 1) obszar objęty koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem”;
- 2) przybliżona powierzchnia terenu [jednostka – ha].

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa, dla terenów: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) zabudowa usługowa lub zieleń urządzona, dla terenu: 1U/ZP;
- 4) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenu: 1KDD;
- 5) droga wewnętrzna, dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

**§ 6.** Plan miejscowy nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak takich terenów;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## **Rozdział 2**

### **Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy zwymiarowaną i określoną w części graficznej planu miejscowego.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu U/ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów 1KDD ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

**§ 10.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu 1KDD.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1,5 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w usługach;
- 4) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 5) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) realizację miejsc do parkowania w formie: parkingu, samodzielnego obiektu budowlanego, części innego obiektu budowlanego, w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się położenie obszaru w granicach udokumentowanych złóż gazu ziemnego oraz obszaru i terenu górniczego „Kościan S”; dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w strefie funkcjonalno-przestrzennej C (tereny o przewodzie

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) priorytetowego krajobrazu o nazwie „Kościan” oraz ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały.

**§ 14.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów MN, MN/U i U/ZP, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek: nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 15,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleni pod infrastrukturę techniczną.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniejsza niż 8 m.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 10,0 m,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
  - g) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków poprzez sieć kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,
  - i) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,
  - j) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
  - k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
  - l) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - m) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

**§ 16.** Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** (pow. ok. 0,5876 ha), **2MN** (pow. ok. 0,4944 ha), **3MN** (pow. ok. 0,4016 ha), **4MN** (pow. ok. 0,2354 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10 m z dachem stromym oraz do 8 m dla budynków z dachem płaskim,
    - dla pozostałych budynków i budowli do 6 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub dachy strome; dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U** (pow. ok. 1,0277 ha), **2MN/U** (pow. ok. 0,7163 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych:
  - a) w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w budynku usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tego budynku nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej pozostałych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m z dachem stromym oraz do 8 m dla budynków z dachem płaskim,
    - dla pozostałych budynków i budowli do 6 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub dachy strome; dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/ZP** (pow. ok. 0,1924 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zieleni urządzonej;

- 2) przeznaczenie terenu, ustalone w pkt 1 jako zabudowa usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni terenu, pozostałą część terenu należy zagospodarować jako zieleni urządzoną;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się urządzenia wodne w formie odbiorników wód opadowych i roztopowych (naziemny lub podziemny; infiltracyjny lub szczelne);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych: dwie,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych do 10 m z dachem stromym oraz do 8 m dla budynków z dachem płaskim,
    - dla pozostałych budynków i budowli do 6 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów: dachy płaskie lub dachy strome; dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
  - d) maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 0,8,
  - e) minimalna naziemna intensywność zabudowy: 0,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDD** (pow. ok.0,2738 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW** (pow. ok. 0,1421 ha), **2KDW** (pow. ok. 0,0731 ha), **3KDW** (pow. ok. 0,0684 ha), **4KDW** (pow. ok. 0,0482 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościana.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

**Część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska Kościana zarządza, co następuje:

.....  
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska Kościana zarządza, co następuje:

.....  
.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXVII/325/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie południowo-zachodniej granicy miasta” w Kościanie.

Plan obejmuje obszar wskazany w ww. uchwale o powierzchni ok. 4,26 ha. Procedura sporządzenia planu została wszczęta przed zmianą przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prowadzona jest zgodnie z przepisami przejściowymi.

### 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy:

#### 2.1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na części graficznej planu, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnym i siecią infrastruktury technicznej;
- 6) prawa własności – zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosiły żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostały uwzględnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania

wniosek do projektu planu. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało opublikowane w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a wnioski można było składać również za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu;
  - 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie dotyczące zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 2.2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń projektu planu oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu.
- 2.3. 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 poprzez rozmieszczenie funkcji określonych w projekcie planu w powiązaniu z istniejącym układem drogowym, co pozwala na optymalne wykorzystanie istniejących dróg i minimalizowanie uciążliwości związanych z transportem samochodowym;
  - 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez objęcie planem terenów już zainwestowanych i zabudowanych, z możliwością ich uzupełniania i przekształceń w granicach istniejącej struktury przestrzennej, przy uwzględnieniu dostępności i istniejącego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową.
- 2.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą nr XXIX/427/2020 Rada Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazano potrzebę przystępowania do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach, na których następuje rozwój inwestycyjny oraz gdzie brak planu powoduje presję wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w celu porządkowania ładu przestrzennego, ograniczania rozproszenia zabudowy oraz wzmacniania spójności układu komunikacyjnego i infrastrukturalnego. Tym samym uchwalenie przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie.

### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że jego realizacja nie wpłynie znacząco na dochody i wydatki gminy. Należy podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści

z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania projektu planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.