

D E C Y Z J A Nr 203/24
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572),

na wniosek

APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Sp. z o.o. Sp. K.
z siedzibą przy ul. Warszawskiej 13 m.6
62-300 Września,

z dnia **24.10.2022r.**, który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **28.10.2022r.** i został zmieniony pismem w dniu **13.07.2023r.** w dniu **13.09.2024r.** po wyroku WSA w Poznaniu z dnia **06.06.2024r.**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

budowie do jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami
i lokalami usługowo – handlowymi w parterach budynków
i infrastrukturą techniczną,

na terenie położonym

w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 13,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako
działka nr 1/8 (obręb 0024- Piskorzewie).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa do jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i lokalami usługowo – handlowymi w parterach budynków i infrastrukturą techniczną,
2. rodzaj zabudowy – mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami i lokalami usługowo – handlowymi w parterach budynków, tereny zieleni, miejsce do gromadzenia odpadów (śmietnik), dojścia i dojazdy, zjazdy z drogi publicznej, tereny utwardzone, miejsca postojowe.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków - zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
- b) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,3,
- c) łączna maksymalna powierzchnia sprzedaży - do 300 m²,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25% powierzchni terenu inwestycji,
- e) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków (front od strony głównego zjazdu) – od 15 m do 32 m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków – od 12 m do 15 m,

- g) geometria dachu projektowanych budynków:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – dach płaski ze spadkami technologicznymi,
 - układ połaci dachowych – dach płaski,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynku – nie dotyczy,
 - wysokość budynków – do 15 m,
- h) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować: tereny zieleni, miejsca postojowe, zjazd na działkę z drogi publicznej, dojścia i dojazdy, śmietnik,
- i) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do naruszenia ich lokalizacji,

2. ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren objęty przedmiotową inwestycją znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, rzędna wody powodziowej wynosi ok. 101, 98 m n.p.m., PL-KRON86-NH,
- b) teren objęty przedmiotową inwestycją znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) teren objęty przedmiotową inwestycją znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit.c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy, przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) teren objęty przedmiotową inwestycją znajduje się prawie w całości na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), rzędna wody powodziowej wynosi ok. 102, 33 m n.p.m. oraz częściowo na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- e) realizacja omawianego zamierzenia inwestycyjnego wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 390 ust. 1 pkt. 1) ustawy Prawo wodne, do wydania którego organem właściwym jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- f) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i o głębokości zalewu wodą powodziową do 0,5 m może być dopuszczona nowa zabudowa tylko pod następującymi warunkami:
 - wykonać budynki bez podpiwniczenia oraz bez podziemnych hal garażowych,
 - zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ poza niezbędnym do korzystania z obiektu,
 - wynieść posadzkę projektowanego budynku co najmniej 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - umieścić urządzenia pozostające pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości bądź zwiększające odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
 - zabezpieczyć infrastrukturę techniczną zlokalizowaną na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych aby zmniejszyć straty powodziowe,
 - w sytuacji zagrożenia powodziowego zabezpieczyć materiały budowlane i plac budowy,
- g) separator substancji ropopochodnych należy zlokalizować poza obszarem zagrożenia powodzią, który został wskazany na załączniku graficznym do decyzji,

- h) warunki ochrony środowiska – zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kalisza o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 13.10.2022r., znak WGOŚ.6220.0028.2021,
- i) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie oraz kierunku odpływu wody opadowej z własnego gruntu, jeżeli miałyby to być ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- j) wód opadowych i roztopowych nie należy odprowadzać na grunty sąsiednie lub na drogi,
- k) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania terenów sąsiednich,
- l) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe spływające z dachu i powierzchni utwardzonych należy równomiernie rozprowadzać po własnym terenie nieutwardzonym, w sposób uniemożliwiający zalewanie nieruchomości sąsiednich,
- m) ewentualne zmiany konfiguracji terenu należy poddać analizie pod względem zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- n) w projekcie budowlanym należy przedstawić projekt odwodnienia nieruchomości zawierający prognozowany bilans wód opadowych i roztopowych, które powstaną na terenie nieruchomości, w wyniku realizacji projektowanej inwestycji z wyliczeniem natężenia spływu powierzchniowego wód oraz ścieków opadowych i roztopowych i wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, niezbędnej do wchłonięcia tego opadu,
- o) na granicy z terenami zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poziom hałasu nie może przekroczyć poziomów określonych w przepisach prawa dla tego rodzaju zabudowy, tj. odpowiednio 50 dB w porze dnia i 40 dB w porze nocy oraz 55 dB w porze dnia i 45 dB w porze nocy,
- p) od strony działek nr 4/1, 4/2 i 4/3 (obręb 0024) należy wybudować ekran akustyczny o wysokości 4 m, zapewniający zachowanie norm hałasu w środowisku chronionym,
- q) roboty budowlane należy zorganizować i prowadzić w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem oraz nadmiernym hałasem,
- r) w przypadku nieuniknionej kolizji planowanej inwestycji z drzewami i krzewami, należy uzyskać stosowne zezwolenie na ich wycięcie,
- s) inwestycja zlokalizowana jest na terenie założenia urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 33/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956r. (l.dz.IV-73/14/56) zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013r. (l.dz.DOZ-OAiK-6700-310-1/12-13 [KD], w którym ochronie podlega założenie urbanistyczne miasta Kalisza obejmujące: układ przestrzenny miasta określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową a otwartą przestrzenią a także wygląd zewnętrzny budowli określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami kolorem i wystrojem,
- t) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 38/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957r. (l.dz.KL.IV-83/2/57) zmienionym orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013r. (l.dz.DOZ -OAiK-6700-310-2/12-13[KD], gdzie ochronie podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze, zlokalizowane na terenie wpisanym do rejestru zabytków,
- u) zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2022r. poz. 840) na prace remontowe i budowlane, które mają miejsce na terenie zabytkowego założenia urbanistycznego miasta, należy uzyskać stosowne pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- v) należy przestrzegać art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami a dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2022r., poz. 840) – na planowane prace, które będą ingerować w grunt, należy przeprowadzić pod nadzorem archeologicznym i uzyskać stosowne pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w) istniejący drzewostan znajdujący się na terenie inwestycji, który nie będzie kolidował z inwestycją, należy pozostawić i uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu,

- x) należy wprowadzić jak najwięcej zieleni niskiej i wysokiej poprzez nasadzenia uzupełniające,
- y) jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor zobowiązany do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o dokonanym odkryciu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Kalisza,
- z) na instalację reklam należy uzyskać stosowne zezwolenie,
- aa) zagospodarowanie terenu inwestycji winno być zgodne z uchwałą Rady Miasta Kalisza nr LIII/745/2022 z dnia 26 maja 2022r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Kalisza obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane”,
- bb) funkcjonowanie tablic reklamowych winno spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności wymogi dotyczące bezpieczeństwa użytkowników budynków zawarte w § 293 ust. 6 tego Rozporządzenia,
- cc) na umieszczenie tablic i urządzeń reklamowych (w tym świetlnych) należy uzyskać stosowne zezwolenie,
- dd) natężenie światła emitowanego przez urządzenia reklamowe należy automatycznie zmniejszać wraz ze zmniejszaniem się oświetlenia otoczenia (np. o zmroku),
- ee) prezentowane przez reklamę treści nie mogą być sprzeczne z zasadami ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju – art. 80 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska,
- ff) od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰ urządzenia reklamowe mogą funkcjonować wyłącznie jako wyświetlacz obrazu nieruchomego - ze stałą emisją światła, bez jakichkolwiek elementów zmiennych, tj. bez zmian kształtów obrazów, koloru czy natężenia światła,

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- c) zakaz lokalizacji działalności wytwarzającej ścieki przemysłowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne, zawierające substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
- d) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych – równomiernie po własnej powierzchni biologicznie czynnej,
- e) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów odprowadzać wewnętrznym systemem kanalizacji deszczowej, poprzez separator substancji ropopochodnych zintegrowany z osadnikiem do 9 zbiorników retencyjnych o pojemności 25m²każdy), a następnie do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- g) należy stosować tzw. „ekologiczne” sposoby ogrzewania obiektu (ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne, z miejskiej sieci ciepłowniczej lub pompa ciepła),
- h) usuwanie odpadów – w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca odzysku lub unieszkodliwienia),

- i) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z istniejącego układu drogowego z ul. Przybrzeżnej (dz. nr 55) oraz z ul. Piskorzewie (dz. nr 6), na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Miejskich w Kaliszu w piśmie z dnia 07.06.2023r, znak WU.4112.57.2.2022 oraz znak WU.4112.57.3.2022, z dnia 04.10.2024r.,
 - j) na terenie własnej działki należy zabezpieczyć wystarczającą ilość miejsc postojowych, w ilości minimum 1,2 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
- 4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
 - b) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane.
- 5. ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- nie dotyczy.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

Integralną część decyzji stanowią:

- załącznik nr 1 – mapa syt. - wys. w skali 1 : 500,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- załącznik nr 3 - pismo Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu z dnia 07.06.2023r, znak WU.4112.57.2.2022 oraz znak WU.4112.57.3.2022, z dnia 04.10.2024r.,

UZASADNIENIE

W dniu 28.10.2022r., APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą przy ul. Warszawskiej 13 m.6 62-300 Września, wystąpiła z wnioskiem, zmienionym w dniu 13.07.2023r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie do jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami i lokalami usługowo – handlowymi w parterach budynków i infrastrukturą techniczną*, na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 13, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/8 (obręb 0024- Piskorzewie).

Obszar objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla projektowanego przedsięwzięcia. Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji.

Organ I instancji zawiadomił strony o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w przedmiotowej sprawie. Do tutejszego Urzędu nie wpłynęło żadne pismo dotyczące projektowanej inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, decyzją z dnia 08.08.2023r., Prezydent Miasta Kalisza ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Decyzja organu I instancji została zaskarżona przez Macieja Jakubka do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, które utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy. Decyzja organu II instancji została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, który uchylił decyzje organów I i II instancji i wskazał w swoim uzasadnieniu uchybienia w analizie i decyzji, które należy skorygować.

Prezydent Miasta Kalisza ponownie sporządził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie tej analizy ustalono, że możliwa jest lokalizacja wnioskowanej inwestycji na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 13, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/8 (obręb 0024- Piskorzewie).

Wyniki analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Na wniosek inwestora, w treści decyzji dodatkowo wprowadzono nakaz wybudowania ekranu akustycznego od strony działek 4/1, 4/2 i 4/3 (obręb 0024).

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Prezydent Miasta Kalisza stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, z siedzibą w Kaliszu przy ul. Częstochowskiej 12, za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni*) od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary określonej w art. 51 ust. 2, w związku z art. 64 ust. pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**)Zgodnie z art. 35 §5 Kodeksu postępowania administracyjnego do terminów określonych w przepisach poprzedzających nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 72), okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.*

Z up. Prezydenta Miasta Kalisza
/ -
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury/

Otrzymują:
strony postępowania
wg odrębnego rozdzielnika.

MKędzia

Zwolniono z opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 2142 ze zm.).

Rozdzielnik
do sprawy znak WBUA 6730.0187.2022 z dnia 29.10.2024r.

1. APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Sp. z o.o. Sp. K.
ul. Warszawska 13 m.6
62-300 Września
2. Fabryka Wyrobów Runowych „RUNOTEX” S.A. w Kaliszu
Kalisz, ul. Jana Długosza 11
3. MZBM w Kaliszu
Kalisz, ul. Dobrzecka 18
4. Paweł Haładyn
5. Lucyna Haładyn
6. Miasto Kalisz
Wydział Gospodarowania Mieniem
Urzędu Miasta Kalisza
7. Maciej Jakubek
8. Bogumiła Blachowska-Wasiutyńska
9. Anna Smyk
10. Jacek Chabasiński
11. Karol Obszyński
12. Teresa Kamińska
13. aa.

Wyniki analizy

sporządzonej na podstawie ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*do ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

(część tekstowa i graficzna)

dla inwestycji polegającej na

**budowie do jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych
z podziemnymi halami garażowymi i infrastrukturą techniczną,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 13,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako
działka nr 1/8 (obręb 0024- Piskorzewie).**

Dla przedmiotowej inwestycji wykonano:

- 1) analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym wokół działki budowlanej obszarze analizowanym,
- 2) analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono łączne spełnienie następujących warunków:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana i pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy
- warunek spełniony.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków - zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
- b) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,3,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25% powierzchni terenu inwestycji,
- d) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków (front od strony głównego zjazdu) – od 15 m do 32 m,

- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków – od 12 m do 15 m,
- f) geometria dachu projektowanych budynków:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – dach płaski ze spadkami technologicznymi,
 - układ połaci dachowych – dach płaski,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynku – nie dotyczy,
 - wysokość budynków – do 15 m.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

teren ma dostęp do drogi publicznej

- warunek spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- warunek spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych,

- nie dotyczy – na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- warunek spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
2. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
3. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
4. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

- warunek spełniony.

W związku z powyższym zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Uwaga!

Załączniki graficzne do decyzji do wglądu znajdują się w Wydziale Budownictwa, Urbanistyki i Architektury