

WBUA 6730.0213.2021
D2022.05.02019

DECYZJA Nr 90/22 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 2022r. poz. 503) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)

na wniosek

TOM Sp. z o.o.
z siedzibą w Szczecinie przy ul. Pomorskiej 112

z dnia 15.09.2021r., który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 23.09.2021r., a następnie uzupełniony został w dniu 5.11.2021r., w dniu 9.12.2021r., oraz w dniu 4.02.2022r.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na:

- *budowie dwóch hal magazynowych na odpady,*
- *budowie dwóch obiektów kontenerowych administracyjno-socjalnych,*
- *budowie najazdowej wagi samochodowej, ogrodzenia zakładu oraz wygrodzeń i boksów dla miejsc magazynowania odpadów,*
- *budowie kanalizacji deszczowej dla wód opadowych i roztopowych wraz z odbiornikiem – otwartym zbiornikiem retencyjno-rozsączającym oraz z osadnikiem i separatorem zanieczyszczeń ropopochodnych,*
- *budowie kanalizacji deszczowej wraz z otwartym zbiornikiem do gromadzenia wód odciekowych z miejsc magazynowania odpadów, stanowiących ścieki przemysłowe,*

na terenie położonym

w Kaliszu przy ul. Noskowskiej 29, 31, 33, 33a, 35a, 37a i ul. Obozowej,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako
działki nr 12/2, 12/4, 13/2, 13/5, 16/4, 16/5, 17/1, 18/1 i 10/3 (obręb 0101).

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa dwóch hal magazynowych na odpady, budowa dwóch obiektów kontenerowych administracyjno-socjalnych, budowa najazdowej wagi samochodowej, ogrodzenia zakładu oraz wygrodzeń i boksów dla miejsc magazynowania odpadów, budowa kanalizacji deszczowej dla wód opadowych i roztopowych wraz z odbiornikiem – otwartym zbiornikiem retencyjno-rozsączającym oraz z osadnikiem i separatorem zanieczyszczeń ropopochodnych, budowa kanalizacji deszczowej wraz z otwartym zbiornikiem do gromadzenia wód odciekowych z miejsc magazynowania odpadów, stanowiących ścieki przemysłowe,
- b) rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej, tereny zieleni, lokalizacja miejsca do gromadzenia odpadów, dojeżdża i dojazdu, tereny utwardzone, miejsca postojowe, zjazd z drogi publicznej.

Nr kor.
Ilość zał.

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

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,
- b) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji) – max. 0,3,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni terenu inwestycji,
- d) szerokość elewacji frontowej każdej z projektowanych hal magazynowych (znajdująca się od strony frontu działki rozumianego jako część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę) – max. 30m,
- e) szerokość elewacji frontowej każdego z projektowanych obiektów kontenerowych administracyjno-socjalnych (znajdująca się od strony frontu działki rozumianego jako część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę) – max. 8m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej zabudowy, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 7m,
- g) geometria dachu i wysokość zabudowy:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 30°
 - układ połaci dachowych – dachy płaskie ze spadkami technologicznymi lub wielospadowe,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki,
 - wysokość (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 10 m,
- h) wysokość projektowanego ogrodzenia terenu (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 2,5m,
- i) wysokość projektowanych boksów dla miejsc magazynowania odpadów (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 5m,
- j) powierzchnia otwartego zbiornika retencyjno-rozsączającego – max. 550 m²,
- k) głębokość otwartego zbiornika retencyjno-rozsączającego – max. 2,5 m,
- l) powierzchnia szczelnego, otwartego zbiornika do gromadzenia wód odciekowych z miejsc magazynowania odpadów, stanowiących ścieki przemysłowe – max. 550 m²,
- m) powierzchnia szczelnego, otwartego zbiornika do gromadzenia wód odciekowych z miejsc magazynowania odpadów, stanowiących ścieki przemysłowe – max. 2,5 m,
- n) w projekcie zagospodarowania działki budowlanej należy zaplanować urządzenie zieleni, usytuowanie miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika), lokalizację zjazdu na działkę z drogi publicznej, lokalizację dojazdów i miejsc postojowych,
- o) istniejące na terenie działki 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) warunki korzystania ze środowiska oraz funkcjonowanie inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0003.2019 z dnia 30 grudnia 2020 roku,
- b) wody opadowe spływające z dachów i powierzchni utwardzonych należy w jak największej objętości równomiernie rozprowadzać po własnym terenie nieutwardzonym, natomiast ich nadmiar można skierować do kolektora miejskiej kanalizacji deszczowej,
- c) wód opadowych i roztopowych nie wolno odprowadzać na sąsiednie działki, będące własnością innych podmiotów,
- d) kwestie związane z prawidłowym odwodnieniem nieruchomości powinny być uwzględnione w projekcie budowlanym i w projekcie zagospodarowania terenu, m.in. wyliczenia natężenia spływu powierzchniowego i wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, niezbędnej do wchłonięcia tego opadu oraz wskazania tej powierzchni,
- e) ewentualne zmiany konfiguracji terenu, należy poddać analizie pod względem zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- f) w przypadku uszkodzenia drenażu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, zachowując jego ciągłość i drożność,
- g) na realizację inwestycji w zakresie gospodarki wodno - ściekowej i wprowadzenie wód do gruntu należy uzyskać wymagane prawem pozwolenie wodnoprawne,
- h) prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pni lub koron drzew lub pędów krzewu, należy przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- i) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

- j) nadmiar mas ziemnych z wykopów należy wywieźć w miejsce wskazane przez Wydział Środowiska, Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Kalisza,
- k) prowadzona działalność oraz użytkowanie urządzeń i instalacji nie mogą powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów,
- l) zewnętrzne oświetlenie terenu (w tym reklamy świetlne, szyldy) powinno zostać zaprojektowane, zrealizowane i użytkowane w sposób niepowodujący dokuczliwości dla sąsiadów (typu: nadmierne oświetlenie otaczającej zabudowy, rozpraszanie światła w niebo, na ściany budynków i na sąsiednie działki, migotanie, oślepianie, zakłócanie nocnego spoczynku itp.),
- m) instalowane na terenie inwestycji oświetlenie powinno oświetlać wyłącznie teren projektowanej działalności usługowej, nie powinno oświetlać sąsiednich terenów, bez zgody ich właścicieli,
- n) jeżeli planowane są świetlne urządzenia reklamowe konieczne jest spełnienie wymagań odnośnie natężenia oświetlenia (pochodzącego z reklam) na elewacjach budynków w sąsiedztwie, zawartych w § 293 ust. 6. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- o) funkcjonowanie projektowanych tablic reklamowych nie może powodować uciążliwości (np.: jaskrawe świecenie) dla zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- p) natężenie światła emitowanego przez projektowane tablice reklamowe należy automatycznie zmniejszać wraz ze zmniejszaniem się oświetlenia otoczenia (np. o zmroku),
- q) treści umieszczane na tablicach reklamowych nie mogą być sprzeczne z zasadami ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju - art. 80 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- r) projektowane tablice reklamowe nie mogą powodować zmienności emisji światła w porze nocy, tj. od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰,
- s) od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰ projektowane tablice reklamowe mogą funkcjonować wyłącznie jako wyświetlacze obrazu nieruchomego - ze stałą emisją światła, bez jakichkolwiek elementów zmiennych, tj. bez zmian kształtów obrazów, koloru czy natężenia światła,
- t) każdy przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, odnaleziony przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy należy – przy użyciu dostępnych środków – zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz bezzwłocznie zawiadomić o zaistniałym fakcie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu miejskiego, poprzez przyłącze wodociągowe, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., tymczasowo do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe – szamba opróżnianego okresowo przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – równomiernie w miarę możliwości terenowych – po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
- d) nadmiar wód opadowych i roztopowych – należy odprowadzić do odbiornika po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,
- e) odprowadzenie ścieków przemysłowych – do szczelnego bezodpływowego zbiornika opróżnianego okresowo przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- g) należy zastosować tzw. „ekologiczne” sposoby ogrzewania, niepowodujące uciążliwego dla otoczenia zanieczyszczenia powietrza oraz wykluczające możliwość spalania odpadków,
- h) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania),
- i) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
- j) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji - z ul. Obozowej poprzez istniejący zjazd publiczny i wewnętrzny układ komunikacyjny,
- k) na terenie własnej nieruchomości należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych, dla zaspokojenia potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granic działek sąsiednich oraz od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

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) budynki i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 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 zasadnicza w skali 1 : 1000,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Rozpoczęcie realizacji przedmiotowej inwestycji może nastąpić po uprzednim spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie zatem z treścią art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu ustala się w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeanalizowano także pozostałe wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że możliwa jest lokalizacja wnioskowanej inwestycji na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Noskowskiej 29, 31, 33, 33a, 35a, 37a i ul. Obozowej, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 12/2, 12/4, 13/2, 13/5, 16/4, 16/5, 17/1, 18/1 i 10/3 (obręb 0101). Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Orzeciono 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 stwierdza 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 wniesienia odwołania.

Otrzymują:
strony wg. odrębnego rozdzielnika.

z up. Prezydenta Miasta Kalisza

mgr Sławomir Szlachetka

Wydział Gospodarczego,
Urbanistyki i Architektury

M. Walczak

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 2020r., poz. 1546 z późn. zm.).

WYNIKI ANALIZY SPORZĄDZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- I. Wyniki zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 12/2, 12/4, 13/2, 13/5, 16/4, 16/5, 17/1, 18/1 i 10/3 (obręb 0101).
- II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- Możliwość spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:
 - Sposób użytkowania obiektów budowlanych:
zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej.
 - Linia zabudowy:
określona na załączniku graficznym.
 - Wskaźnik powierzchni zabudowanej:
ustala się na max. 0,3.
 - Szerokość elewacji frontowej:
 - szerokość elewacji frontowej każdej z projektowanych hal magazynowych (znajdująca się od strony frontu działki rozumianego jako część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę) – max. 30m,*
 - szerokość elewacji frontowej każdego z projektowanych obiektów kontenerowych administracyjno-socjalnych (znajdująca się od strony frontu działki rozumianego jako część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę) – max. 8m.*
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
ustala się na max. 7 m.
 - Geometria dachu i wysokość:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 30°,*
 - układ połaci dachowych – dachy płaskie ze spadkami technologicznymi lub wielospadowe,*
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki,*
 - wysokość (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 10 m,*
 - wysokość projektowanego ogrodzenia terenu (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 2,5m,*
 - wysokość projektowanych boksów dla miejsc magazynowania odpadów (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 5m.*
 - Dostęp do drogi publicznej:
- istnieje.
 - Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego:
- istnieje.
 - Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
- nie dotyczy – na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 - Zgodność z przepisami odrębnymi:
- nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.

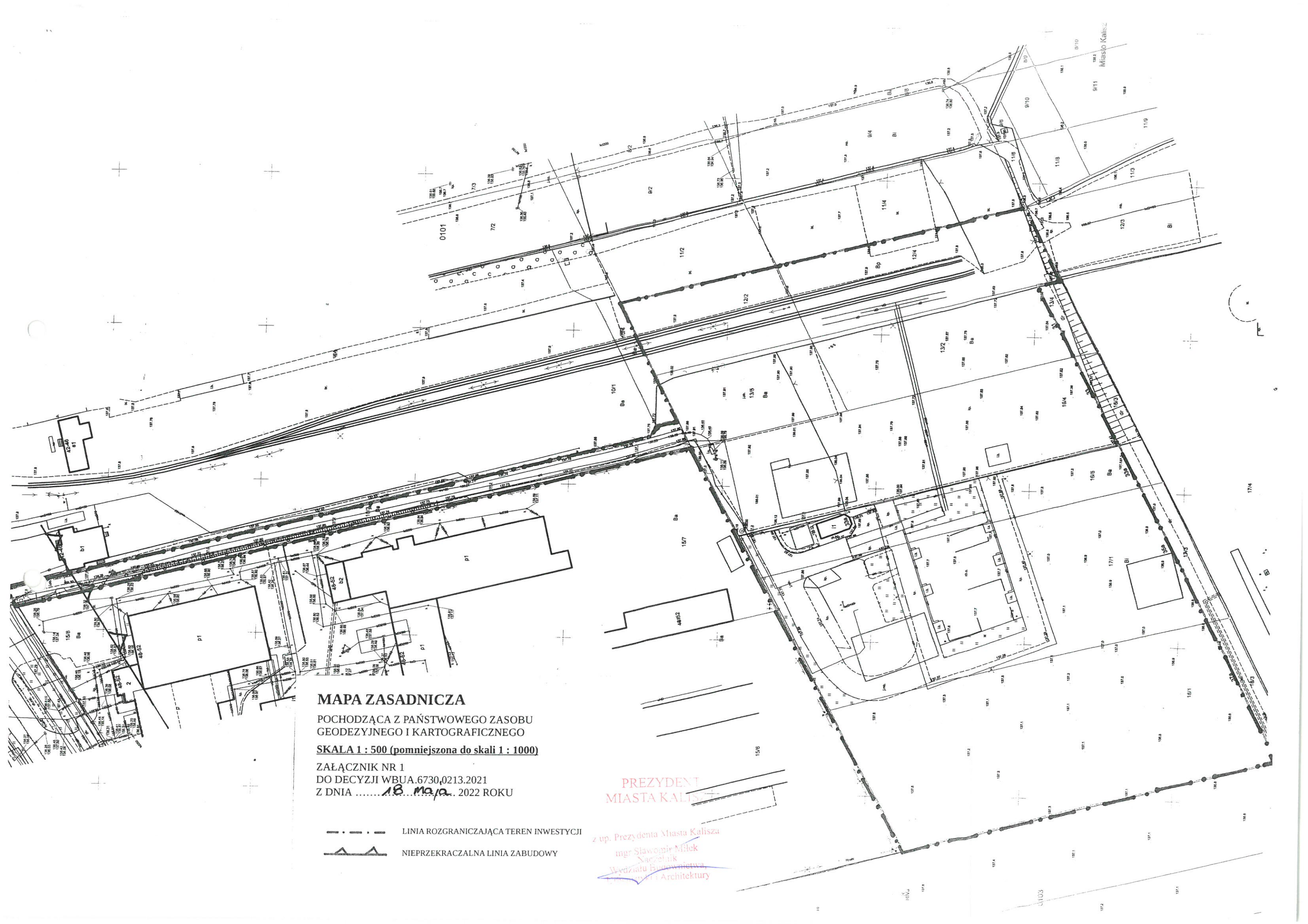
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) 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,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) 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.

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Milek
Wydział Gospodarki
Urbanistycznej i Architektury



MAPA ZASADNICZA

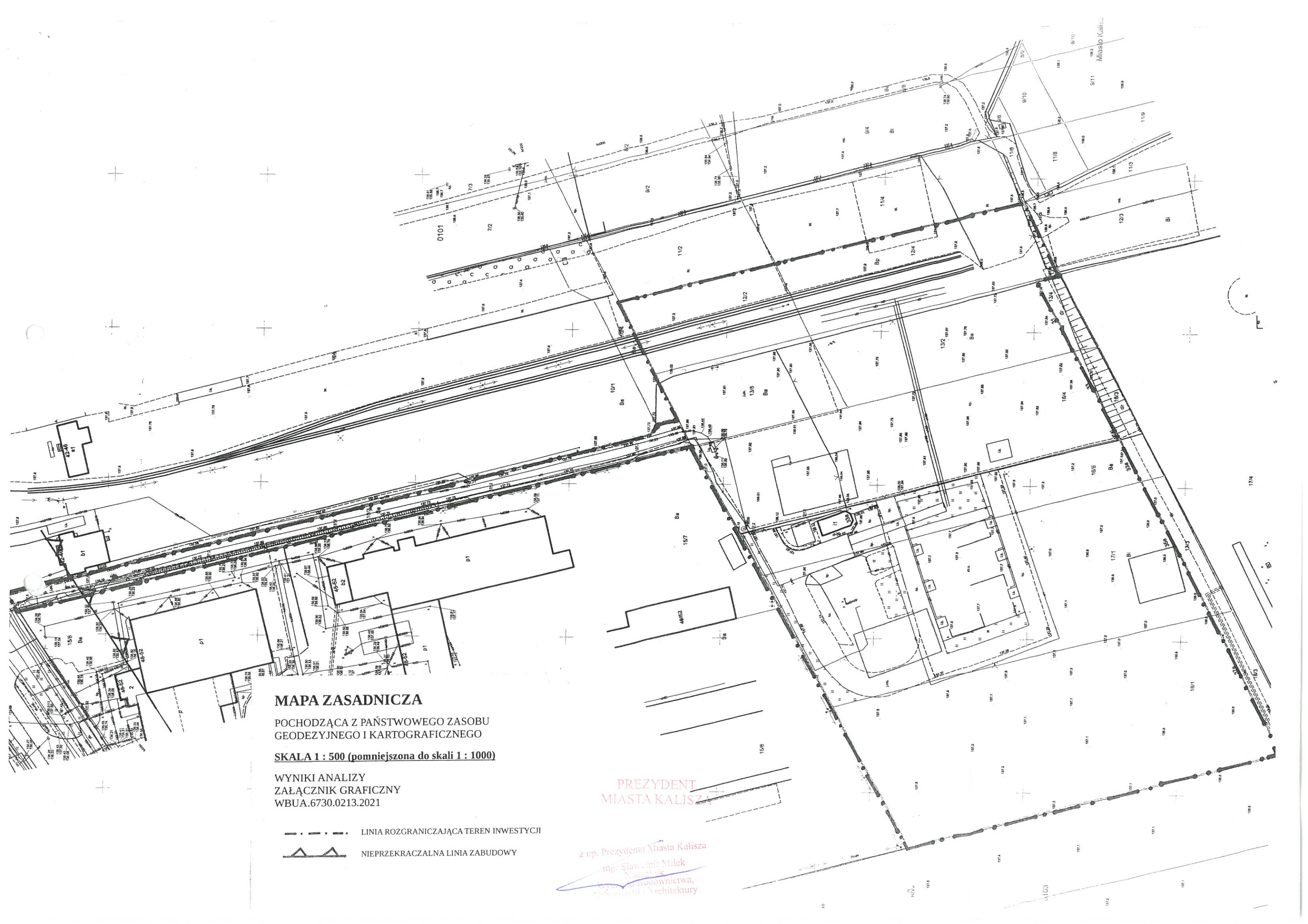
POCHODZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

SKALA 1 : 500 (pomniejszona do skali 1 : 1000)

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI WBUA.6730.0213.2021
Z DNIA 18 maja 2022 ROKU

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PREZYDENT
MIASTA KALISZA
z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Milek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury



MAPA ZASADNICZA

POCHODZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

SKALA 1 : 500 (pomniejszona do skali 1 : 1000)

WYNIKI ANALIZY
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
WBUA.6730.0213.2021

- - - - - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ▲▲▲ NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

PREZYDENT
MIASTA KALISZA

z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
mgr Sławomir Miłek
Wydział Budownictwa,
Planowania i Architektury