

Kalisz, dnia 12 maja 2022 roku.

WBUA 6730.0038.2022  
D2022.05.01395

## DECYZJA Nr 87/22 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

**Kalisz R.E.&S. Sp. z o.o.**  
z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Wiosennej 14/2

z dnia 25.02.2022r.,

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na

**budowie hali namiotowej przeznaczonej do magazynowania gotowych produktów -  
podzespołów sprzętu gospodarstwa domowego,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Łódzkiej 145**  
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków  
jako dz. 152/1, 151/1, 150/1, 155/2, 138/1, 137/1, 136/1, 135/1, 134/1 (obręb 0152).

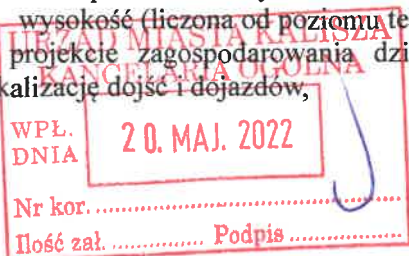
### I. Rodzaj inwestycji:

- rodzaj inwestycji – budowa hali namiotowej przeznaczonej do magazynowania gotowych produktów - podzespołów sprzętu gospodarstwa domowego,
- rodzaj zabudowy – zabudowa produkcyjna,
- funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – hala namiotowa, dojścia i dojazdy, lokalizacja zjazdu na działkę, lokalizacja miejsc postojowych, lokalizacja terenów zieleni.

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

#### 1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10 % powierzchni terenu inwestycji,
- powierzchnia zabudowy projektowanego obiektu – max. 1100m<sup>2</sup>,
- geometria dachu i wysokość projektowanego obiektu:
  - kąt nachylenia połaci dachowych – max. 35°,
  - układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy,
  - wysokość (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 6,5m,
- w projekcie zagospodarowania działki należy zaprojektować urządzenie terenów zieleni, lokalizację dojeżdż i dojazdów,



- f) 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) środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0032.2020 z dnia 12 lipca 2021 roku,
- b) wód opadowych i roztopowych nie wolno odprowadzać na sąsiednie działki, będące własnością innych podmiotów,
- c) 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,
- d) stosownie do przepisu § 12 rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 02 kwietnia 2014 roku w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty należy ograniczać możliwość wprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, preferując rozwiązania minimalizujące utratę naturalnej retencji oraz spowalniające odpływ odprowadzanych wód i przywracające w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter ich odpływu,
- e) zalecane jest wykonanie powierzchni dróg dojazdowych i parkingu z materiałów przepuszczających opad atmosferyczny,
- f) ewentualne zmiany konfiguracji terenu, należy poddać analizie pod względem zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- g) w przypadku uszkodzenia drenażu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, zachowując jego ciągłość i drożność,
- h) obowiązuje zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków bytowych,
- i) 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,
- j) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- k) nadmiar mas ziemnych z wykopów należy wywieźć w miejsce wskazane przez Wydział Środowiska, Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Kalisza,
- l) prowadzona działalność usługowa oraz użytkowanie związanych z budynkiem urządzeń i instalacji (np.: klimatyzacja i wentylacja) nie mogą powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu przy zabudowie mieszkaniowej, zarówno w porze dnia jak i w porze nocy,
- m) na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- n) hałas przenikający do wnętrz pomieszczeń mieszkalnych oraz do wnętrz pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi, z istniejących i projektowanych obiektów oraz od urządzeń (typu wentylacja, klimatyzacja, itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- o) nie należy umieszczać urządzeń i instalacji klimatyzacyjnych oraz wentylacyjnych od strony istniejących okien zlokalizowanych w sąsiednich budynkach mieszkalnych,
- p) w przypadku prognozowanych przekroczeń norm hałasu na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej należy zastosować środki techniczne zmniejszające prognozowane uciążliwości do poziomów określonych przepisami prawa,
- q) roboty budowlane winny być zorganizowane i prowadzone w sposób zapewniający ochronę otoczenia przez nadmiernym hałasem,
- r) na publicznie dostępnych terenach miejskich i terenach zabudowy obowiązuje ustawowy zakaz używania - na zewnątrz budynku oraz w oknach budynku - instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz jaskrawo migających świateł,
- s) zewnętrzne oświetlenie obiektów i 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, oślepienie, zakłócanie nocnego spoczynku itp.),

- t) instalowane na terenie inwestycji oświetlenie powinno oświetlać wyłącznie teren projektowanej działalności, nie powinno oświetlać sąsiednich terenów, bez zgody ich właścicieli,
- u) 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,
- v) funkcjonowanie projektowanych tablic reklamowych nie może powodować uciążliwości (np.: jaskrawe świecenie) dla zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- w) natężenie światła emitowanego przez projektowane tablice reklamowe należy automatycznie zmniejszać wraz ze zmniejszaniem się oświetlenia otoczenia (np. o zmroku),
- x) 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,
- y) projektowane tablice reklamowe nie mogą powodować zmienności emisji światła w porze nocy, tj. od godz. 22<sup>00</sup> do godz. 6<sup>00</sup>,
- z) od godz. 22<sup>00</sup> do godz. 6<sup>00</sup> projektowane tablice reklamowe mogą funkcjonować wyłącznie jako wyswietlacze obrazu nieruchomego - ze stałą emisją światła, bez jakichkolwiek elementów zmiennych, tj. bez zmian kształtów obrazów, koloru czy natężenia światła,
- aa) 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 – nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – równomiernie – w miarę możliwości terenowych - po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości, w sposób uniemożliwiający zalewanie nieruchomości sąsiednich,
- d) ewentualny nadmiar wód opadowych i roztopowych należy retencjonować w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na terenie własnej nieruchomości celem późniejszego rozproszania po terenie biologicznie czynnym,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z miejskiej sieci energetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- g) usuwanie odpadów – w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca odzysku lub unieszkodliwienia),
- h) odpady budowlane powstające na etapie budowy oraz odpady powstające na etapie eksploatacji obiektu należy zagospodarować zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami (zapobieganie powstawaniu, przygotowanie do ponownego użycia, recykling, inne procesy odzysku, unieszkodliwianie),
- i) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Kozińskiej poprzez istniejący zjazd,
- j) ewentualne kolizje z przebiegającymi przez teren inwestycji sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
- k) na etapie spełniania wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane należy zaprojektować i zapewnić wystarczającą ilość miejsc postojowych na terenie własnej nieruchomości dla potrzeb obsługi projektowanego budynku, stosownie do projektowanego sposobu użytkowania obiektu budowlanego, przewidywanej ilości osób przebywających jednocześnie na terenie obiektu i związanego z tym natężenia ruchu,

### **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 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 1:500 (pomniejszona do 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. Łódzkiej 145 oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. 152/1, 151/1, 150/1, 155/2, 138/1, 137/1, 136/1, 135/1, 134/1 (obręb 0152). 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.

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 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.*

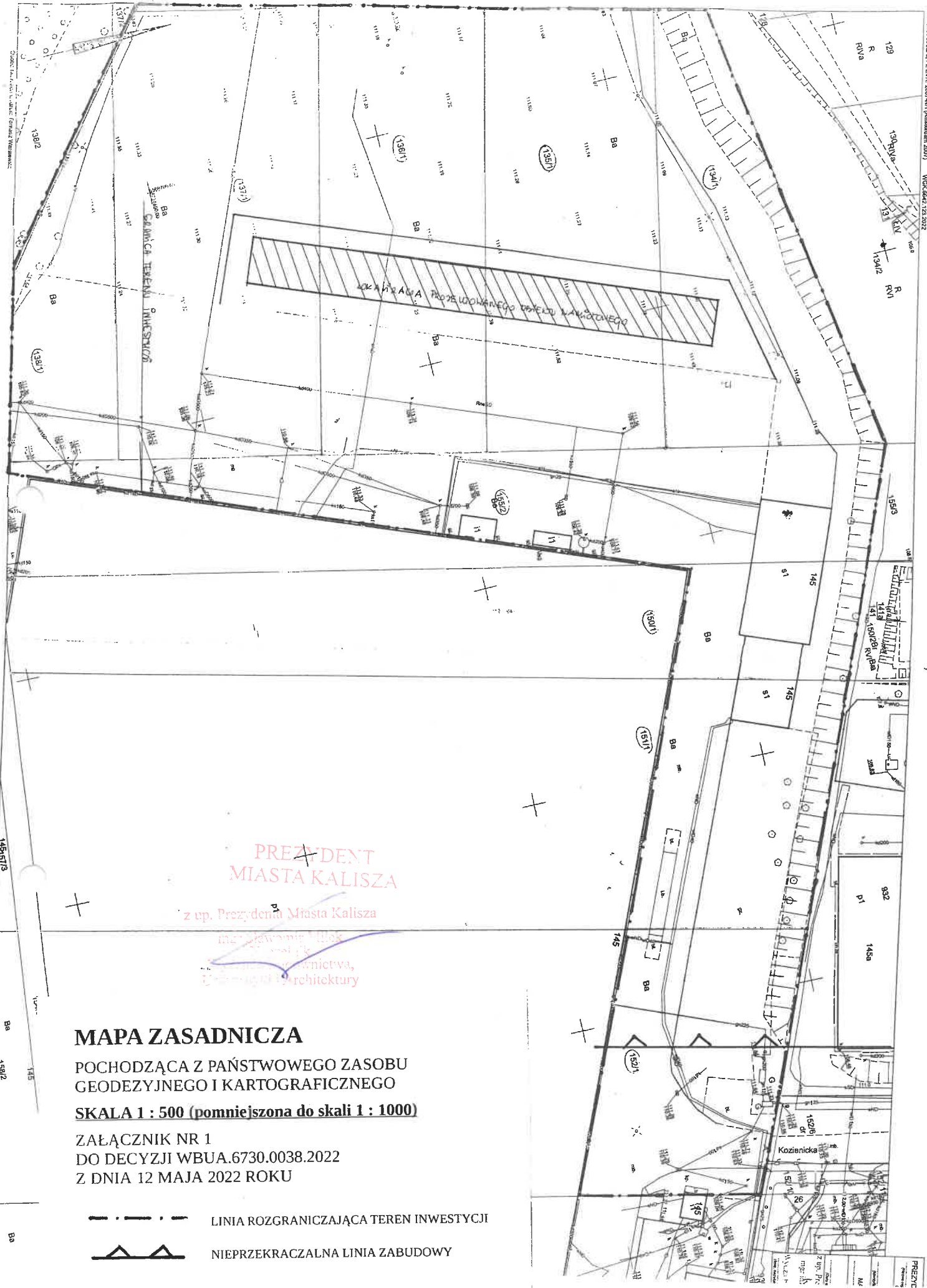
**Otrzymują:**  
strony wg. odrębnego rozdzielnika.

M.Walczak

z up. Prezydenta Miasta Kalisza  
mgr Sławomir Mitek  
Naczelnik  
Wydziału Budownictwa,  
Urbanistyki i Architektury

*Zwolniono z opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 1546 z późn. zm.).*





PREZYDENT  
MIASTA KALISZA



z up. Prezydenta Miasta Kalisza  
mgr inż. Paweł Miśk  
mgr inż. Andrzej Miśk  
Biuro Projektów i Usług  
inżynierskich 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.6730.0038.2022  
Z DNIA 12 MAJA 2022 ROKU

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY





Załącznik nr 1 do decyzji znak WBUA.6730.0038.2022 z dnia 12 maja 2022 roku.

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

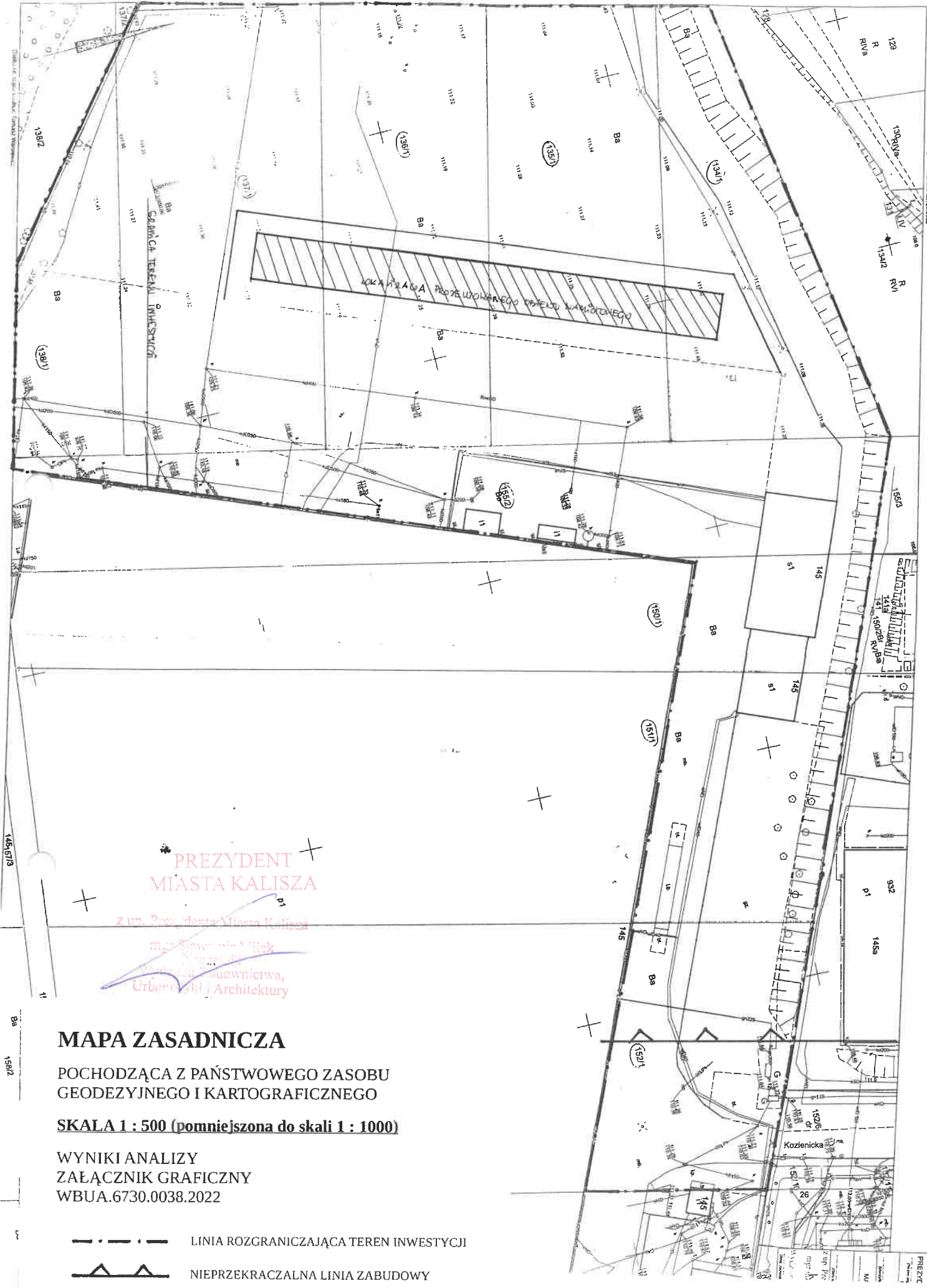
- I. Wyniki analizy zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. 152/1, 151/1, 150/1, 155/2, 138/1, 137/1, 136/1, 135/1, 134/1 (obręb 0152).
- II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
1. 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:
    - *na podstawie art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 teje ustawy nie stosuje się.*
  2. Dostęp do drogi publicznej:
    - *z ul. Kozienickiej.*
  3. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego:
    - *istnieje.*
  4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
    - *nie dotyczy - na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*
  5. 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 Kalisz  
mgr Sławomir Miłek  
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.6730.0038.2022

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ▲▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

