

Kalisz, dnia 23 czerwca 2025 roku.

WBUA.6730.0084.2025  
D2025.06.02651

## **D E C Y Z J A Nr 113/25** **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 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 572)

na wniosek

### **Spółki PRATT AND WHITNEY KALISZ Sp. z o.o.** **z siedzibą w Kaliszu przy ul. Elektrycznej 4a**

z dnia **01.04.2025r.**, uzupełniony pismem z dnia **23.04.2025r.**, które wpłynęło do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **25.14.2025r.**

### **ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na

### **przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym na potrzeby budowy lakierni natryskowej z filtracją suchą do farb utwardzanych cieplnie,**

na terenie położonym

### **w Kaliszu przy ul. Elektrycznej 6, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 24/1, 23/1, 19/2, 15/3, 13/3 i 1/16 (obręb 0115).**

#### **I. Rodzaj inwestycji:**

- a) rodzaj inwestycji – przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym na potrzeby budowy lakierni natryskowej z filtracją suchą do farb utwardzanych cieplnie,
- b) rodzaj zabudowy – zabudowa produkcyjna,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek produkcyjny z przeznaczeniem części na lakiernię natryskową, tereny komunikacji (dojścia i dojazdy), miejsca postojowe, miejsce do gromadzenia odpadów (śmietnik).

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

##### **1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja planowanej inwestycji – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy (intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni terenu) – nie dotyczy,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (nadziemna intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni terenu) – bez zmian,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (nadziemna intensywność zabudowy – stosunek

- sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni terenu) – bez zmian,
- e) udział powierzchni zabudowy (stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tego budynku do powierzchni terenu) – bez zmian,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian,
  - h) wysokość budynku – bez zmian,
  - i) geometria dachu budynku:
    - układ połaci dachowych – bez zmian,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – bez zmian,
    - kierunek głównej kalenicy dachu – bez zmian,
  - j) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie zieleni, lokalizację miejsc postojowych, usytuowanie miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika),
  - k) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić przed zniszczeniem, 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 zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0018.2023 z dnia 24.04.2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) zgodnie z art. 234 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych i roztopowych, ani kierunku odpływu wód ze źródeł, jeżeli miałoby to być ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) wody opadowe i roztopowe nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich,
- d) wód opadowych i roztopowych nie wolno odprowadzać na sąsiednie działki, będące własnością innych podmiotów,
- e) wody opadowe i roztopowe spływające z dachu i powierzchni utwardzonych należy w jak największej objętości równomiernie rozprowadzać po własnym terenie nieutwardzonym (z uwzględnieniem możliwości ich retencjonowania),
- f) ewentualne zmiany konfiguracji terenu nieruchomości objętej inwestycją, nie mogą powodować zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- g) roboty budowlane winny być zorganizowane i prowadzone w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed nadmiernym hałasem i zapyleniem,
- h) ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie projektowanej inwestycji nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- i) odpady budowlane należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu,
- j) w przypadku odkrycia – w toku realizacji przedmiotowej inwestycji – przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem inwestor zobowiązany jest do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz do niezwłocznego zawiadomienia o dokonanych odkryciach Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Prezydenta Miasta Kalisza,
- k) należy stosować przepisy z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1292 z późn. zm.),

## **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 – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – równomiernie po terenie własnej powierzchni biologicznie czynnej,
- d) nadmiar wód opadowych i roztopowych - należy retencjonować w zbiorniku/ach lub infiltrować do gruntu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- e) w przypadku braku możliwości pełnego zagospodarowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości wody te należy odprowadzić do miejskiej sieci

- kanalizacji deszczowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
  - g) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany, gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz do miejsca unieszkodliwiania, na podstawie zawartej umowy ze specjalistyczną firmą,
  - h) odpady budowlane powstające na etapie budowy oraz odpady powstające podczas eksploatacji obiektu, zagospodarowywać zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami tj. zapobieganie powstawaniu odpadów, przygotowanie do ponownego użycia, recykling, inne procesy odzysku, unieszkodliwianie,
  - i) ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać, w uzgodnieniu i na warunkach zarządców tych sieci,
  - j) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, umożliwiający włączenie w ulicę Elektryczną poprzez istniejący zjazd,
  - k) na terenie własnej nieruchomości należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych oraz plac manewrowy dla zaspokojenia potrzeb projektowanej zabudowy, z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granic sąsiednich działek i 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) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku – 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 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

**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 (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) 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, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 24/1, 23/1, 19/2, 15/3, 13/3 i 1/16 (obręb 0115). 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, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kalisza 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. z 2024r. poz. 1045 z późn zm.), 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 wg odrębnego rozdzielnika.**

A. Miniecka

*Zwolniono z opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 2111 z późn. zm.).*

**Rozdzielnik do decyzji  
znak WBUA.6730.0084.2025 z dnia 23.06.2025r.**

1. PRATT AND WHITNEY KALISZ Sp. z o.o.  
Kalisz, ul. Elektryczna 4a
2. Skarb Państwa  
Miasto Kalisz  
Wydział Gospodarowania Mieniem  
Urzędu Miasta Kalisza
3. aa. (A. Miniecka)

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH  
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**sporządzana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.)**

dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na

**przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części budynku produkcyjnego z zapleczem  
socjalno-biurowym na potrzeby budowy lakierni natryskowej z filtracją suchą farb  
utwardzanych cieplnie,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Elektrycznej 6,  
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako  
dz. nr 24/1, 23/1, 19/2, 15/3, 13/3 i 1/16 (obręb 0115).**

**I. Obszar analizowany.**

Z uwagi na fakt, iż wnioskowana inwestycja nie wymaga analizy spełnienia warunków tzw. dobrego sąsiedztwa co wynika z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącego, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, nie wyznacza się granic obszaru analizowanego.

**II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**1. Analiza spełnienia warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa”:**

Określenie warunków 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 tejże ustawy nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.*

**2. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy):**

Analiza spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie **dostępu do drogi publicznej**, tj. warunku, o którym mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 2** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ☐ Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Obsługę komunikacyjną projektowanej inwestycji należy prowadzić poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, umożliwiający włączenie w ul. Elektryczną poprzez istniejący zjazd.

### **3. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego (art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy):**

Analiza spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie **uzbrojenia terenu**, tj. warunku, o którym mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 3** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ☐ *Na podstawie przedłożonych oraz dostępnych w Urzędzie Miasta Kalisza materiałów kartograficznych stwierdzono, że istniejące i projektowane – w otoczeniu projektowanej inwestycji – uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego.*

### **4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy):**

Analiza spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie **przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne**, tj. warunku, o którym mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ☐ *Na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stwierdzono, że przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się na terenie miasta Kalisza.*

### **5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy):**

Analiza spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie **zgodności projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi**, tj. warunku, o którym mowa w **art. 61 ust. 1 pkt 5** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ☐ *W wyniku przeprowadzenia analizy obowiązujących przepisów prawa nie stwierdzono, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naruszenia – przez projektowaną inwestycję – przepisów odrębnych.*

### **6. Lokalizacja zamierzenia budowlanego na obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy:**

Analiza spełnienia wymagań dla nowej zabudowy w zakresie **lokalizacja zamierzenia budowlanego na obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ☐ *W wyniku przeprowadzenia analizy obowiązujących przepisów prawa nie stwierdzono, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacji zamierzenia budowlanego na obszarach:*
  - 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 (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1680 z późn. zm.), 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.*

## **III. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu inwestycji.**

Warunki i wymagania dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji wynikają z cech zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości sąsiednich i zostały określone w pkt. II analizy.

Wobec spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu inwestycji oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

W wyniku oceny wniosku i zawartych w nim danych o przedmiotowej inwestycji ustalono w zakresie:

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
- wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

**IV. Stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Teren wskazany we wniosku jako teren inwestycji stanowi działki gruntu zainwestowane zabudową produkcyjną.

**V. Stan prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Teren projektowanej inwestycji nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stan własności gruntów przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

**Z przeprowadzonej analizy wynika, że inwestycja określona we wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co pozwala na ustalenie dla niej warunków zabudowy.**

Z uwagi na to, że na podstawie art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu **nie sporządza się załącznika graficznego do analizy.**

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