

PREZYDENT MIASTA KALISZA

WBUA.6730.0204.2024
D2024.09.03042

Kalisz, dnia 10.06.2025r.

D E C Y Z J A Nr 99/25
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

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

na wniosek

Moniki Majchrzak
reprezentowanej przez pełnomocnika
Piotra Jarzabka

z dnia **30.07.2024r.**, który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **01.08.2024r.** i został uzupełniony w dniu **28.05.2025r.**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

na terenie położonym

w Kaliszu przy ul. Żytniej,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako
działka nr 1/3 (obręb 0053).

I. Rodzaj inwestycji:

1. rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
2. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny, tereny komunikacji (dojścia i dojazdy), miejsca postojowe, zjazd na działkę, miejsce do gromadzenia odpadów (śmiećnik), tereny zieleni przydomowej.

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

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,24,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
- e) udział powierzchni zabudowy – od 0,02 do 0,11,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%,
- g) szerokość elewacji frontowej – od 9,6 m do 17,5 m,

- h) wysokość zabudowy – od 5,6 m do 8,4 m,
- i) geometria dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 40° do 45°,
 - rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,
 - układ połaci dachowych – symetryczny,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granic bocznych działki,
- j) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować: zjazd na działkę z drogi publicznej, dojścia, śmietnik,
- k) 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 inwestycji zlokalizowany jest na obszarze Natura 2000, który należy do specjalnego obszaru siedlisk Dolina Śwędrni (PLH300034), utworzonego Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022r. (Dz.U. z 2022r. pod. 624),
- b) warunki ochrony środowiska – zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kalisza o środowiskowych uwarunkowaniach, z dnia 03.03.2025r., znak WGOŚ.6220.0058.2024,
- c) 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,
- d) wód opadowych i roztopowych nie należy odprowadzać na grunty sąsiednie lub na drogi,
- e) na ewentualne usunięcie drzew lub krzewów, kolidujących z projektowaną inwestycją, należy uzyskać stosowne zezwolenie, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych,
- f) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957r. znak KL.IV-83/2/57, zmienioną orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013r. znak DOZ - OaiK-6700-310-2/12-13[KD],
- g) na podstawie wpisu do rejestru zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo- osadnicze, zlokalizowane na obszarze określonym w treści decyzji,
- h) pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych oraz usunięcie drzew i krzewów przy inwestycjach zlokalizowanych na terenie zabytkowego układu urbanistycznego wydaje wojewódzki konserwator zabytków,
- i) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie stanowiska archeologicznego nr 104, które ze względu na posiadaną wartość naukową ujęte zostało w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Miasta Kalisza,
- j) w celu zapewnienia prawidłowej ochrony wyżej wymienionego stanowiska archeologicznego inwestor zobowiązany jest pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji,
- k) pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych wydaje, zgodnie z kompetencjami, Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- l) należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2022r. poz. 840 ze zm.),
- m) w przypadku odkrycia przedmiotu – w toku realizacji przedmiotowej inwestycji -

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 nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Kalisza,

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 kanalizacji sanitarnej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – równomiernie po terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
- d) nadmiar wód opadowych i roztopowych należy retencjonować w zbiorniku/ach lub infiltrować do gruntu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- f) ewentualne zmiany konfiguracji terenu nieruchomości objętej inwestycją, nie mogą powodować 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) z uwagi na możliwość występowania urządzeń melioracyjnych inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycje w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tego urządzenia,
- i) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z drenażem odwadniającym teren, należy go przebudować, po uzgodnieniu z zarządcą, zapewniając jego ciągłość i drożność,
- j) na przebudowę urządzeń drenarskich wymagane jest uzyskanie zgody wodnoprawnej,
- k) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- l) należy stosować tzw. „ekologiczne” sposoby ogrzewania obiektu, niepowodujące uciążliwego dla otoczenia zanieczyszczenia powietrza oraz wykluczające możliwość spalania odpadków (ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne, z miejskiej sieci ciepłowniczej lub pompa ciepła),
- m) 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,
- n) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Żytniej poprzez projektowany zjazd,
- o) na terenie własnej działki budowlanej należy przewidzieć realizację wystarczającej ilości miejsc postojowych dla zaspokojenia potrzeb projektowanej zabudowy, w ilości minimum 2 stanowisk postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego w planowanym do budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

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 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- załącznik nr 3 – pismo Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu .

UZASADNIENIE

W dniu 01.08.2024r. Monika Majchrzak, reprezentowana przez pełnomocnika Piotra Jarząbka, złożyła wniosek, uzupełniony w dniu 28.05.2025r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego*, na terenie położonym w Kaliszu, przy ul. Żytniej, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 1/3 (obręb 0053).

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.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że możliwa jest lokalizacja wnioskowanej inwestycji na terenie położonym w Kaliszu, przy ul. Żytniej, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 1/3 (obręb 0053). Analiza stanowi 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 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.

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 2023r., poz. 2111).

Rozdzielnik
do decyzji nr 99/2025 znak 6730.0204.2024 z dnia 10.06.2025r.

1. Piotr Jarząbek
ul. Kminkowa 162H/3
62-064 Plewiska
pełnomocnik
Moniki Majchrzak
ul. Pamiątkowa 23
62-070 Gołuski
2. Paweł Porada
Szosa Turecka 46
62-800 Kalisz
3. Bożena Lipińska
Szosa Turecka 46
62-800 Kalisz
4. Joanna Sarna
ul. Władysława Podkowińskiego 2
62-800 Kalisz
5. aa.

Mkędzia

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 ze zm.)
dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
na terenie położonym w **Kaliszu** przy **ul. Żytniej**,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako **działka nr 1/3 (obręb 0053).**

I. Obszar analizowany.

W celu dokonania oceny stanu zainwestowania nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenu, na którym projektowana jest wyżej opisana inwestycja, wyznaczono wokół nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/3 (obręb 0053), obszar analizowany przedstawiony na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Obszar analizowany wyznaczony został zgodnie z wymogami *art. 61 ust. 2 pkt 5a. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Stosownie do ww. przepisu prawa – granice obszaru analizowanego winny być wyznaczone w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Szerokość frontu terenu inwestycji, przylegającego do ul. Żytniej, wynosi 28 m. Trzykrotna szerokość frontu ww. nieruchomości, objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wynosi zatem 84 m. W omawianej sytuacji – zgodnie z wyżej przytoczonymi przepisami – granica obszaru analizowanego winna być wyznaczona w odległości nie mniejszej niż 84 m wokół terenu projektowanej inwestycji. W przedmiotowej sprawie granicę obszaru analizowanego wyznaczono w nieco większej odległości, z uwagi na ujęcie charakterystycznych cech budynków na sąsiednim obszarze. Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Granice obszaru, będącego przedmiotem sporządzanej analizy, obejmującego teren przedmiotowej inwestycji oraz jego otoczenie, oznaczone zostały na załączniku graficznym do analizy, na mapie w skali 1:2000.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza 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, tj. warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzenia analizy stanu zainwestowania nieruchomości położonych w obszarze analizowanym stwierdzono, że na tym obszarze występują obiekty, które pozwalają ustalić parametry zabudowy dla inwestycji projektowanej na wyżej wymienionej posesji, a co za tym idzie spełniony jest warunek, iż co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi

publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

Określono zatem następujące warunki 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.

a) Funkcja zabudowy w obszarze analizowanym:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w ramach której zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

Funkcje istniejącej zabudowy zostały wskazane na załączniku graficznym do analizy. Projektowana zabudowa, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W związku z tym, że w obszarze analizowanym występują budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej można uznać, że projektowane budynki spełniają wymóg kontynuacji funkcji zabudowy w obszarze analizowanym.

b) Sposób zagospodarowania terenu inwestycji (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy):

Odnosząc się do sposobu zagospodarowania terenu projektowanej zabudowy stwierdzono, iż w obszarze analizowanym budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane są na froncie działki. Projektowany budynek usytuowany byłby również w części frontowej działki, stąd spełnia warunek kontynuacji sposobu zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym.

c) Obowiązująca linia zabudowy:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

W obszarze analizowanym, po tej samej stronie ul. Żytniej, co planowany budynek, zabudowa na frontach działek zlokalizowana jest w odległościach od 12 m do 26 m do tej drogi. Z uwagi na to, że ulica Żytnia przebiega na odcinku objętym analizą skośnie do granic bocznych działek oraz ulega zwężeniu na terenie gm. Żelazków, stąd linię zabudowy wyznaczono w oparciu o lica budynków położonych wzdłuż linii przebiegającej pomiędzy budynkami zlokalizowanymi przy tej ulicy, co w przestrzeni jest odbierane jako uporządkowana linia zabudowy.

Stąd, linię zabudowy wyznaczono w oparciu o linię zabudowy wyznaczoną w wyżej wskazany sposób na mapie, tj. w odległości ok. 20 m od linii rozgraniczającej ul. Żytniej.

Projektowany budynek usytuowany w ustalonej wyżej linii zabudowy będzie spełniał warunek kontynuacji linii zabudowy w obszarze analizowanym.

i) Maksymalna intensywność zabudowy – art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy:

Zgodnie z przepisem zawartym w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik ten wyznacza się na podstawie średniego

wskaźnika tej intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją 20%.

Z uwagi na to, że projektowana zabudowa nie będzie posiadała podpiwniczenia, nie ustala się wartości tego wskaźnika.

j) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy:

Zgodnie z przepisem zawartym w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, wskaźnik ten wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją 20%.

Z uwagi na to, że zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych realizowana jest z reguły na dużych działkach, niejednokrotnie nie wydzielanych z terenów upraw polowych, ten wskaźnik zabudowy dla funkcji rolniczej jest bardzo mała i odbiega od wartości charakterystycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na dużo mniejszych działkach.

Stąd, w celu ustalenia cech charakterystycznych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzięto pod uwagę jedynie wartość tego parametru dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na ustalenie cech charakterystycznych dla tego rodzaju zabudowy i zachowanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 0,22, stąd dla projektowanego budynku można ustalić wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – na poziomie 0,22, z tolerancją 20%, tj. max 0,24.

Zatem, projektowana zabudowa o wyżej ustalonym parametrze kontynuuje wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w obszarze analizowanym.

k) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy:

Zgodnie z przepisem zawartym w § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, wskaźnik ten wyznacza się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki w obszarze analizowanym.

Z uwagi na to, że zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych realizowana jest z reguły na dużych działkach, niejednokrotnie nie wydzielanych z terenów upraw polowych, ten wskaźnik zabudowy dla funkcji rolniczej jest bardzo mała i odbiega od wartości charakterystycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na dużo mniejszych działkach.

Stąd, w celu ustalenia cech charakterystycznych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzięto pod uwagę jedynie wartość tego parametru dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na ustalenie cech charakterystycznych dla tego rodzaju zabudowy i zachowanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym minimalna wartość nadziemnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 0,02, stąd dla projektowanego budynku można ustalić wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – na poziomie 0,02. Zatem, projektowana zabudowa o wyżej ustalonym parametrze kontynuuje wartość minimalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w obszarze analizowanym.

g) Udział powierzchni zabudowy:

Zgodnie z przepisem zawartym w § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik ten wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Udział powierzchni zabudowy na poszczególnych działkach położonych w obszarze analizowanym przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Nr działki (obręb)	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Pow. ewid. działki (w m ²)	Intensywność zabudowy
1.	ul. Żytnia 33	10/3 (obręb 0053)	166	2995	0,05
2.	ul. Żytnia 40	5/1 (obręb 0052)	735	28164	0,03
3.	ul. Żytnia 44	7/3 (obręb 0052)	144	894	0,16
4.	ul. Żytnia 46	7/6 (obręb 0052)	136	881	0,15
5.	ul. Szosa Turecka 47	171/2 (obręb Szosa Turecka)	117	1234	0,09
6.	ul. Szosa Turecka 46	124 (obręb Szosa Turecka)	1203	78000	0,02
	Średni wskaźnik intensywności zabudowy				0,08
	Projektowana inwestycja	od 0,02 do 0,09			

Jak wynika z wyżej przeprowadzonej analizy, na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym, intensywność zabudowy jest zróżnicowana i wynosi od 0,02 do 0,16. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalony na podstawie przeprowadzonej analizy, kształtuje się w obszarze analizowanym na poziomie 0,08. Najniższa intensywność zabudowy, tj. 0,002 i 0,03 występuje dla terenów zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej odpowiednio przy Szosie Tureckiej 46 i przy ul. Żytniej 40.

Z uwagi na to, że zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych realizowana jest z reguły na dużych działkach, niejednokrotnie nie wydzielanych z terenów upraw polowych, intensywność zabudowy dla tej funkcji jest bardzo mała i odbiega od wartości charakterystycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej na dużo mniejszych działkach.

Stąd, w celu ustalenia cech charakterystycznych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzięto pod uwagę jedynie wartość tego parametru dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, co pozwoli na ustalenie cech charakterystycznych dla tego rodzaju zabudowy i zachowanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Zatem, intensywność zabudowy na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w obszarze analizowanym przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Nr działki (obręb)	Powierzchn. zabudowy (w m ²)	Pow. ewid. działki (w m ²)	Intensywność zabudowy
1.	ul. Żytnia 33	10/3 (obręb 0053)	166	2995	0,05
2.	ul. Żytnia 44	7/3 (obręb 0052)	144	894	0,16
3.	ul. Żytnia 46	7/6 (obręb 0052)	136	881	0,15
4.	ul. Szosa Turecka 47	171/2 (obręb Szosa Turecka)	117	1234	0,09
	Średni wskaźnik intensywności zabudowy				0,11
	Projektowana inwestycja	od 0,02 do 0,09			

Z powyższego zestawienia wynika, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywność zabudowy wynosi od 0,05 do 0,16, a średnia wartość tego wskaźnika wynosi średnio 0,11.

We wniosku udział powierzchni zabudowy określono w przedziale od 0,02 do 0,09. Zatem, w związku z powyższymi obliczeniami, dla projektowanej zabudowy można wyznaczyć wartość tego wskaźnika na poziomie od 0,02 do 0,11. Dopuszczono mniejszą wartość tego wskaźnika – zgodnie z wnioskiem - z uwagi na to, że w obszarze analizowanym zlokalizowane są również budynki o takim udziale powierzchni zabudowy.

Projektowany budynek o wyżej wskazanym udziale powierzchni zabudowy spełnia warunek kontynuacji intensywności zabudowy w obszarze analizowanym.

h) Szerokość elewacji frontowej istniejących budynków w obszarze analizowanym:

Zgodnie z przepisem zawartym w § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

Szerokość elewacji frontowych budynków o różnych funkcjach na poszczególnych działkach w obszarze analizowanym, przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Adres nieruchomości	Nr działki (obręb)	Szerokość elewacji frontowej		
			budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (w m)	budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej (w m)	pozostałych budynków (m)

1.	ul. Żytnia 33	10/3 (obręb 0053)	17,5	-	-
2.	ul. Żytnia 40	5/1 (obręb 0052)		11,5	7; 7; 20,5
3.	ul. Żytnia 44	7/3 (obręb 0052)	12	-	-
4.	ul. Żytnia 46	7/6 (obręb 0052)	16	-	-
5.	ul. Szosa Turecka 47	171/2 (obręb Szosa Turecka)	14	-	-
6.	ul. Szosa Turecka 46	124 (obręb Szosa Turecka)	-	9; 12	3; 25; 7; 23; 6; 6; 10,5; 8,5
	Średnia		14,88	10,83	11,23
	Średnia dla budynków mieszkalnych		13,14		-
	Średnia ogółem		11,97		
	projektowany budynek (w m)		od 8 do 18		

Jak wynika z powyższych wyliczeń, średnia szerokość elewacji frontowej dla wszystkich analizowanych budynków wynosi 13,14 m, natomiast dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej) wynosi 11,97 m.

Ze względu na pełnione funkcje oraz cechy zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które różnią się od budynków gospodarczych, do analizy wzięto pod uwagę jedynie parametry budynków mieszkalnych (realizowanych w zabudowie zagrodowej jak i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej), w celu zachowania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Po uwzględnieniu 20% tolerancji, szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku powinna mieścić się w zaokrągleniu w przedziale od 9,6 m do 14,3m.

Stąd, na podstawie powyżej analizy oraz uwzględniając wnioskowaną szerokość elewacji frontowej, można ustalić szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przedziale od 9,6m do 17,5m. Dopuszczono zwiększenie górnej wartości tego wskaźnika do 17,5m, ponieważ w obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki o takiej szerokości elewacji frontowej. Stwierdzono, że budynek o ww. szerokości elewacji frontowej nie naruszy wymogów zachowania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Z powyższej analizy wynika, że projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny o wyżej określonych parametrach będzie spełniać warunek kontynuacji szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym.

i) Wysokość zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy):

Zgodnie z przepisem zawartym w § 7 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

Jeżeli wysokość ta tworzy uskok, wówczas przyjmuje się średnią wysokość budynków występującą na tych działkach.

W obszarze analizowanym, w sąsiedztwie projektowanego budynku, budynki mieszkalne występujące po tej samej stronie drogi posiadają wysokość do głównej kalenicy ok. 7 m. W celu uelastycznienia wyliczonej wartości dopuszcza się tolerancję 20%.

Projektowany budynek posiadający wysokość do głównej kalenicy od 5,6 m do 8,4 m będzie kontynuował wysokość budynków w obszarze analizowanym.

j) Geometria dachów budynków w obszarze analizowanym.

Zgodnie z przepisem zawartym w § 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne z dachami płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kierunku głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu działki oraz kącie nachylenia połączeń dachowych od 40° do 45° . Przeważają jednak budynki z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi.

Natomiast, budynki gospodarcze, zlokalizowane w obszarze analizowanym, posiadają głównie dachy dwuspadowe lub jednospadowe, o kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu działki oraz kącie nachylenia połączeń dachowych od 15° do 45° .

Ze względu na pełnione funkcje oraz cechy zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zarówno w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej), które różnią się od budynków gospodarczych, do analizy wzięto pod uwagę jedynie parametry budynków mieszkalnych. Ma to na celu ustalenie cech właściwych dla tego rodzaju budynków i zachowanie ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Stąd, dla projektowanego budynku można ustalić dach dwuspadowy lub wielospadowy (w nawiązaniu do przeważającej tendencji w obszarze analizowanym), o kącie nachylenia połączeń dachowych od 40° do 45° oraz kierunku głównej kalenicy prostopadłym lub równoległym do frontu działki.

Projektowany budynek o wyżej wymienionych parametrach będzie kontynuował geometrię dachów budynków w obszarze analizowanym.

k) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy:

Zgodnie z przepisem zawartym w § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, minimalną wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się na min. 25% powierzchni terenu inwestycji, na podstawie powierzchni biologicznie czynnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze analizowanym.

- l) Minimalna liczba miejsc do parkowania - art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy:**
Zgodnie z przepisem zawartym w § 10 ust. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2004 roku *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących przebywać w jednym budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Ustala się min. 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w projektowanym budynku.

- 2) Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy):
 - dostęp do drogi publicznej zapewniony z ul. Żytniej - drogi gminnej.
- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy):
 - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.
- 4) Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy):
 - nie dotyczy – na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 5) Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy):
 - w wyniku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono niezgodności projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
- 6) Lokalizacja zamierzenia budowlanego w obszarze:
 - 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy).

W wyniku przeprowadzenia analizy stwierdzono, iż zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowana inwestycja nie znajdzie się w ww. obszarach.

III. Analiza warunków, zasad zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, przeprowadzona na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego wynikają z funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniej zabudowy i zostały określone w pkt. I analizy,
2. W wyniku dokonanej analizy uwzględniono warunki i zasady zagospodarowania terenu 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.

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

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren objęty wnioskiem sklasyfikowany jest jako użytek rolny. Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze Natura 2000, który należy do specjalnego obszaru siedlisk Dolina Swędrni (PLH300034), utworzonego Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022r. (Dz.U. z 2022r. pod. 624).

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

Stan prawny nieruchomości – zgodnie z dokumentacją znajdującą się w aktach sprawy.

Reasumując, projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.).

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