

WBUA.6730.0173.2022  
D2023.02.03239

## DECYZJA Nr 20/23 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 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.)

na wniosek

Przedsiębiorstwa Spedycyjno-Transportowego  
„OST SPED” Sp. z o.o.,  
z siedzibą w miejscowości Gądkki przy ul. Magazynowej 5A,  
reprezentowanego przez pełnomocnika  
Panią Małgorzatę Szubert-Mikołajczyk

z dnia 30.09.2022r., który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 06.10.2022r., uzupełniony pismem z dnia 14.11.2022r., które wpłynęło do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 14.11.2022r., uzupełniony pismem z dnia 25.11.2022r., które wpłynęło do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 25.11.2022r.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na

budowie intermodalnego terminalu kontenerowego  
wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą towarzyszącą  
(plac składowy, bocznicę kolejową, suwnice,  
maszyny, parkingi oraz dwie portiernie),

na terenie położonym

w Kaliszu w ul. Obozowej  
oraz przy ul. Obozowej 13b, 15, 17, 19, 21, 23 i 25,  
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako  
dz. nr 12/1, 12/2 i 16 (obręb 0102), dz. nr 1/11 (obręb 0103)  
oraz dz. nr 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 i 17/16 (obręb 0104).

### I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa intermodalnego terminalu kontenerowego wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą towarzyszącą (plac składowy, bocznicę kolejową, suwnice, maszyny, parkingi oraz dwie portiernie),
- b) rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – intermodalny terminal kontenerowy, plac składowy, bocznicę kolejową, suwnice, maszyny, dwa budynki portiernie, lokalizacja terenów zieleni, lokalizacja miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika), lokalizacja miejsc postojowych, dojścia i dojazdy, lokalizacja zjazdu na działkę,

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

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja projektowanej inwestycji – w ramach linii rozgraniczających teren inwestycji,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanej zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
  - c) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji) – max. 0,1,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu inwestycji,
  - e) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków portierni – max. 12m,
  - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z budynków portierni – max. 4m,
  - g) geometria dachu i wysokość każdego z budynków portierni:
    - układ połaci dachowych – dach płaski, jedno- lub dwuspadowy,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – do 35°,
    - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do wyznaczonej linii zabudowy,
    - wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – max. 5m,
  - h) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie zieleni, lokalizację miejsc postojowych, usytuowanie miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika) oraz lokalizację zjazdu z drogi publicznej na działkę,
  - i) 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 przyrodniczego zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0011.2022 z dnia 01.09.2022r.,
  - b) w przypadku uszkodzenia дренаżu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, zachowując jego ciągłość i drożność,
  - c) z uwagi na możliwość występowania urządzeń melioracyjnych inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycje w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tego urządzenia,
  - d) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z drenażem odwadniającym teren, należy go przebudować, po uzgodnieniu z zarządcą, zapewniając jego ciągłość i drożność,
  - e) w projekcie budowlanym projektowanej inwestycji należy uwzględnić istniejącą zieleni,
  - f) w trakcie wykonywania robót budowlanych należy dążyć do jak najmniejszego ingerowania w istniejący system korzeniowy rosnących, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, drzew i krzewów,
  - g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z drzewami lub krzewami należy uzyskać stosowną decyzję na ich usunięcie,
  - h) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub na terenach zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
  - i) z uwagi na fakt, że działki, na których planowana jest inwestycja stanowią grunt rolny należy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022r. poz. 2409) wystąpić z wnioskiem o zezwolenie na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej w granicach objętych projektem zagospodarowania terenu przeznaczonym pod inwestycję i towarzyszącą jej infrastrukturę,
  - j) w przypadku realizacji inwestycji na obszarze objętym projektem decyzji, w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzanie siniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii kolejowej,
  - k) 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 miejskiej sieci wodociągowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
  - c) odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych – równomiernie po własnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) nadmiar wód opadowych i roztopowych - należy retencjonować na terenie własnej nieruchomości lub odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
  - f) z uwagi na obowiązujący „Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P dla strefy miasto Kalisz, którego integralną część stanowi plan działań krótkoterminowych w zakresie pyłów” (Uchwała Nr XXI/392/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 roku) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem,
  - 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) odpady należy zbierać w miejscu wytworzenia w sposób selektywny, przewidzieć miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
  - j) ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać, w uzgodnieniu i na warunkach zarządców tych sieci,
  - k) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – poprzez planowany wewnętrzny układ komunikacyjny, umożliwiający włączenie w ulicę Obozową,
  - l) połączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego z ulicą Obozową, należy wykonać poprzez realizację wjazdu i wyjazdu zwykłego, stosownie do § 54 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. W sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022r., poz. 1518) oraz zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu znak WU.4112.60.1.2022 z dnia 20.01.2023r.,
  - m) na terenie własnej nieruchomości należy przewidzieć realizację wystarczającej ilości miejsc postojowych 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,
  - c) projektowana inwestycja winna spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, w szczególności uwarunkowania wynikające z art. 53 tejże ustawy (Dz.U. z 2021r., poz. 1984 z późn. zm.),
  - d) w przypadku braku możliwości zachowania wymogów ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym na etapie projektu budowlanego należy uzyskać uzgodnienie lokalizacji projektowanej inwestycji z PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, al. Niepodległości 8, a następnie wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej celem uzyskania odstępstwa,

- e) projektowana inwestycja winna spełniać wymagania wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1247).

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 1:1000,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- załącznik nr 3 – opinia Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu znak WU.4112.60.1.2022 z dnia 20.01.2023r.

## 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 2022r., poz. 503 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 w ul. Obozowej oraz przy ul. Obozowej 13b, 15, 17, 19, 21, 23 i 25, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 12/1, 12/2 i 16 (obręb 0102), dz. nr 1/11 (obręb 0103) oraz dz. nr 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 i 17/16 (obręb 0104). 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. 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 wg odrębnego rozdzielnika.

M. Janiak

## 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. nr 12/1, 12/2 i 16 (obręb 0102), dz. nr 1/11 (obręb 0103) oraz dz. nr 17/12, 17/13, 17/14, 17/15 i 17/16 (obręb 0104).
- 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:
    - Sposób użytkowania obiektów budowlanych:  
*zabudowa usługowa.*
    - Linia zabudowy:  
*nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym.*
    - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:  
*ustala się na – max. 0,1.*
    - Szerokość elewacji frontowej każdego z budynków portierni:  
*ustala się na – max. 12m.*
    - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z budynków portierni:  
*ustala się na – max. 4m.*
    - Geometria dachu i wysokość każdego z budynków portierni:
      - *układ połaci dachowych – dach płaski, jedno- lub dwuspadowy,*
      - *kąt nachylenia połaci dachowych – do 35°,*
      - *kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do wyznaczonych linii zabudowy,*
      - *wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – max. 5m.*
  2. Dostęp do drogi publicznej:
    - *poprzez planowany wewnętrzny układ komunikacyjny, umożliwiający włączenie w ulicę Obozową.*
  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:
    - *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*
  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 2022r., poz. 273 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.  
- *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 Miłek  
Naczelnik  
Wydziału Budownictwa,  
Urbanistyki i Architektury