



Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI”



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”, ul. Asnyka 12, 62-800 Kalisz * tel. 62 766 85 40 * fax 62 766 85 42

Kalisz, 27.12.2023r.

L.dz. 3239/2023

Mieszkańcy budynków

ul. Asnyka 45

ul. Staszica 47

62-800 Kalisz

dot.: decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla posesji przy ul. Asnyka 41 i 43 w Kaliszu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani, informuje że wydano **Decyzję Nr 190/23** o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **"Przebudowie oraz nadbudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (nieuciążliwymi) w parterze tego budynku oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym"** na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Adama Asnyka 41 i 43, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 119 i 120 (obręb 0069).

W załączeniu przesyłamy załącznik mapowy do ww. decyzji. Z całością decyzji można zapoznać się na stronie internetowej www.smbk.pl oraz w siedzibie spółdzielni. Ewentualne odwołania od niniejszej decyzji można wносить do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję (Prezydent Miasta Kalisza, Główny Rynek 20) do dnia 4 stycznia 2024r.

Z poważaniem

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANI”
Z A R Z Ä D

Kuspała

ZT
[Signature]

Kalisz, dnia 19 grudnia 2023 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWT.A.NI”

Dat: 2023 -12- 21

**DECYZJA Nr 190/23
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

L. dz. 3239 podpis

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 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.)

na wniosek

**Cieślak-International Sp. z o.o.
z siedzibą w Skrajnia 20,
62-814 Blizanów**

z dnia 16.06.2023r., który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 16.06.2023r., uzupełniony pismem z dnia 10.07.2023r., które wpłynęło do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 10.07.2023r. oraz pismem, które wpłynęło do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 06.11.2023r.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na

**przebudowie oraz nadbudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego
w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z usługami (nieuciążliwymi) w paterze tego budynku
oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z garażem podziemnym,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Adama Asnyka 41 i 43,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków
jako dz. nr 119 i 120 (obręb 0069).**

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – przebudowa oraz nadbudowa istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (nieuciążliwymi) w paterze tego budynku oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym,
- b) rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa usługowa,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalno-usługowy, budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, lokalizacja terenów zieleni, lokalizacja miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika), lokalizacja miejsc postojowych, dojścia i dojazdy, lokalizacja zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość,

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

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Adama Asnyka dla projektowanego budynku

- mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (oznaczonego na załączniku graficznym jako budynek nr 1) – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
- b) wyznaczona obowiązująca linia zabudowy od strony ul. Adama Asnyka stanowi równocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (oznaczonego na załączniku graficznym jako budynek nr 2),
 - c) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji) – max. 0,42,
 - d) powierzchnia sprzedaży w projektowanym budynku nr 1 - max. 90m²,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25% powierzchni terenu inwestycji,
 - f) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku nr 1 (front budynku od strony ul. Adama Asnyka) – bez zmian,
 - g) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku nr 2 (front budynku od strony ul. Adama Asnyka) – od 27m do 33m,
 - h) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku nr 1 – max. 11m,
 - i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku nr 2 – max. 15m,
 - j) geometria dachu i wysokość projektowanego budynku nr 1:
 - układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy do frontu działki,
 - wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do głównej kalenicy dachu – max. 16m,
 - k) geometria dachu i wysokość projektowanego budynku nr 2:
 - układ połaci dachowych – dach płaski, ze spadkami technologicznymi,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 12°,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – nie dotyczy,
 - wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – max. 15m,
 - l) projektowane budynki nie powinny przewyższać okolicznej zabudowy,
 - m) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie zieleni, lokalizację miejsc postojowych, usytuowanie miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika) oraz lokalizację zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość,
 - n) 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) zgodnie z art. 234 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1478) 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 miałyby to być ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) wody opadowe i roztopowe nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich,
- c) wód opadowych i roztopowych nie wolno odprowadzać na sąsiednie działki, będące własnością innych podmiotów,
- d) 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),
- e) kwestie związane z prawidłowym odwodnieniem nieruchomości należy uwzględnić w projekcie budowlanym i w projekcie zagospodarowania nieruchomości min. wyliczenia natężenia spływu powierzchniowego i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, niezbędnej do wchłonięcia tego opadu (powierzchnię tę należy zaznaczyć w projekcie zagospodarowania terenu),
- f) ewentualne zmiany konfiguracji terenu nieruchomości objętej inwestycją, nie mogą powodować zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- g) należy rozważyć – w ramach prac projektowych – możliwość realizacji nawierzchni dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych w sposób zapewniający naturalne wsiąkanie wód

terenie położonym w Kaliszu przy ul. Adama Asnyka 41 i 43, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 119 i 120 (obręb 0069), ponieważ lokalizacja planowanej przez Inwestora inwestycji spełnia łącznie warunki określone w treści art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.). Projektowana inwestycja nie narusza również przepisów odrębnych. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

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, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia 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 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni^{*)} od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, może wnieść żądanie wymierzenia kary określonej w art. 51 ust. 2 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 2023r. poz. 285 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

M. Janiak

Pobrano opłatę skarbową za dokonanie czynności urzędowej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) ppkt a) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 2111) w wysokości 598 zł.

wschodniej granicy działki nr 120.

2.3. Podjęto działania, kontaktując się z firmą Multimedia (jako właściciela kabla) w celu zlokalizowania przebiegu, a także ustalenia sposobu usunięcia kolizji kabla z planowaną inwestycją.

Następnie Organ I instancji przeprowadził – wymaganą prawem – analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analizę określoną w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceniając zasadność lokalizacji wnioskowanej zabudowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu organ I instancji stwierdził, że projektowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Spełnione są także warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji, teren nie wymaga przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz projektowana inwestycja nie znajduje się na 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 (t.j. 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.

Po sporządzeniu ww. analizy organ I instancji poinformował strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym z ponownie przeprowadzoną analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W odniesieniu do uwag i zastrzeżeń złożonych w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego należy podkreślić, iż określone w treści niniejszej decyzji warunki na jakich możliwe będzie zrealizowanie projektowanej inwestycji, mają na celu zapewnienie poprawnego funkcjonowania projektowanej inwestycji na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Adama Asnyka 41 i 43 oraz mają na celu zabezpieczenie nieruchomości sąsiednich w związku z projektowaną zabudową.

Decyzja Prezydenta Miasta Kalisza w swoich ustaleniach zobowiązuje Inwestora do wykonania zabezpieczeń, które – po ich wykonaniu – ograniczą ewentualne uciążliwości związane z prowadzonymi robotami budowlanymi, realizacją, a następnie funkcjonowaniem projektowanej zabudowy do poziomu określonego w obowiązujących przepisach prawa. Uciążliwości te nie mogą rozciągać się na nieruchomości osób trzecich.

Projektowana zabudowa i sposób zagospodarowania działki będą musiały spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Reasumując, żaden przepis obowiązującego prawa nie ogranicza możliwości zainwestowania omawianej nieruchomości w sposób zaproponowany przez wnioskodawców. Stosownie zatem do treści art. 56, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Organ I instancji, po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego, ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na *przebudowie oraz nadbudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (nieuciążliwymi) w paterze tego budynku oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na*

UZASADNIENIE

W dniu 16 czerwca 2023 roku zostało wszczęte – na wniosek Cieślak-International Sp. z o.o. z siedzibą w Skrajnia 20, 62-814 Blizanów – postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalno-usługowego oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym*, na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Adama Asnyka 41 i 43, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 119 i 120 (obręb 0069).

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji warunki zabudowy stosownie do treści art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) ustala się w trybie postępowania administracyjnego, które zmierza do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W przedmiotowej sprawie Prezydent Miasta Kalisza zawiadomił strony toczącego się postępowania administracyjnego o złożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

W jego wyniku do Urzędu Miasta Kalisza w dniu 25 lipca 2023r. wpłynęło pismo Pana Marka Lisiaka, w którym to strona jako właściciel działki bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycji informuje, iż *przez teren działki nr 120 – ul. A Asnyka 41 przebiega kabel telekomunikacyjny tv kablowej Multimedia dostarczający stosowne media do jego posesji (tv, internet)*. Strona prosi o uwzględnienie powyższego podczas opracowywania projektu zagospodarowania nieruchomości w celu zachowania ciągłości sieci przesyłowej.

W dniu 31 lipca 2023r. do Urzędu Miasta Kalisza wpłynęło natomiast pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”, w którym to strona wnosi następujące uwagi:

1. *Sugeruje zachowanie linii zabudowy projektowanego budynku przy ul. Asnyka 41 zgodnie z linią zabudowy istniejącego budynku położonego przy ul. Staszica 47.*
2. *W projektowanej bramie przejazdowej budynku przy ul. Asnyka 41, należy przewidzieć wykonanie izolacji ciepłochronnej i akustycznej, zapewniającej izolację szczytu budynku przy ul. Staszica 47, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami PB.*
3. *Po likwidacji komina budynku ul. Asnyka 41 (przylegającego do budynku ul. Staszica 47), należy wykonać uzupełnienie izolacji ciepłochronnej i struktury elewacji szczytu budynku przy ul. Staszica 47 bądź w przypadku zachowania wysokości budynku Asnyka 41 zgodnej z budynkiem Staszica 47, należy zapewnić wykonanie dylatacji wypełnionej ociepleniem zgodnie z normami i przepisami PB.*

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego pismem z dnia 6 listopada 2023r. Inwestor skorygował swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalno-usługowego oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym*, na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Adama Asnyka 41 i 43, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 119 i 120 (obręb 0069). Inwestor zrezygnował z rozbiórki budynku bezpośrednio graniczącego z pasem drogowym ulicy Asnyka oraz wniósł o jego przebudowę oraz nadbudowę w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze.

W odpowiedzi natomiast na uwagi stron Inwestor w piśmie z dnia 1 grudnia 2023r. wyjaśnił:

1. *W związku z pismem Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” oraz zawartymi w nim uwagami informuję:*
 - ad.1 *Linia zabudowy przebudowywanego i nadbudowywanego istniejącego budynku Asnyka 41, w związku z wytycznymi WKZ pozostaje bez zmian.*
 - ad.2 *W projektowanej bramie przejazdowej budynku Asnyka 41 zostanie zaprojektowana izolacja ciepłochronna i akustyczna, o której napisano w piśmie.*
 - ad.3 *W związku z likwidacją komina zostaną wykonane prace sugerowane w piśmie.*
2. *W związku z pismem Pana Marka Lisiaka dotyczącym ww. inwestycji i jej kolizji z kablem światłowodowym firmy Multimedia na działce nr 120 informuję:*
 - 2.1. *Na materiałach geodezyjnych obejmujących działkę inwestycji nie ma informacji o kablu światłowodowym oraz o trasie jego przebiegu.*
 - 2.2. *Z informacji słownych uzyskanych od P. Lisiak kabel światłowodowy Multimedia przebiega wzdłuż*

- j) w instalacjach, w których następuje spalanie paliw stałych (kocioł, kominek, piec) zakazuje się stosowania następujących paliw: węgla brunatnego, mułów i flotokonzentratów węglowych, paliw, w których udział masowy węgla kamiennego o uziarnieniu poniżej 3 mm wynosi więcej niż 15 % (drobny miał), węgla kamiennego, jeżeli: wartość opałowa jest niższa niż 23 MJ/kg, zawartość popiołu przekracza 10 %, zawartość siarki przekracza 0,8 %, biomasy stałej, której wilgotność w stanie roboczym przekracza 20 %,
- k) eksploatujący instalacje, w których następuje spalanie paliw stałych zobowiązany jest do okazania dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań określonych w uchwale, która jest prawem miejscowym, w szczególności: dokumentacji z badań instalacji wykonanej przez producenta, dokumentacji technicznej urządzenia, świadectwa jakości paliwa,
- l) 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,
- m) 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,
- n) odpady należy zbierać w miejscu wytworzenia w sposób selektywny, przewidzieć miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
- o) ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać, w uzgodnieniu i na warunkach zarządców tych sieci,
- p) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – poprzez planowany wewnętrzny układ komunikacyjny, który umożliwi włączenie w ulicę Adama Asnyka,
- q) połączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego z ulicą Adama Asnyka, należy wykonać poprzez realizację zjazdu 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 2002r. poz. 1518),
- r) realizacja ww. zjazdu wymaga przebudowy istniejących miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy Adama Asnyka oraz likwidację istniejącego zjazdu,
- s) należy wykonać właściwie odwodnienie terenu posesji bez możliwości bezpośredniego spływu na pas drogowy,
- t) na czas prowadzenia robót w pasie drogowym wymagane jest uzyskanie stosownego zezwolenia w Zarządzie Dróg Miejskich w Kaliszu,
- u) na terenie własnej nieruchomości należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla zaspokojenia potrzeb projektowanej zabudowy, w ilości min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsca postojowego na każde 50m² projektowanej powierzchni usługowej w projektowanych budynkach, 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:

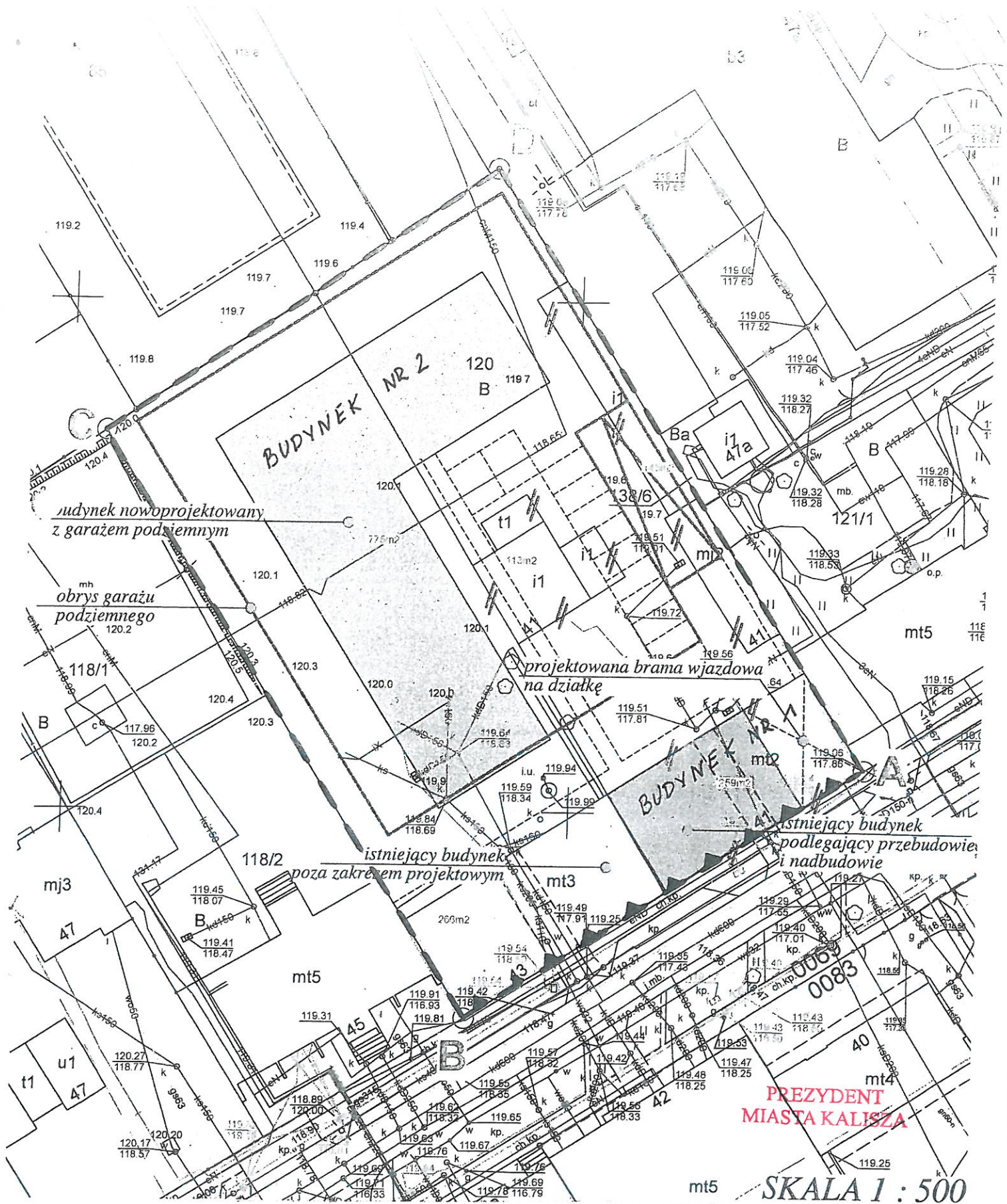
- załącznik nr 1 – mapa syt. - wys. w skali 1:500,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Narodowego z dnia 29.11.2013r. znak DOZ-OAiK-6700-310-2/12-13[KD], gdzie ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze zlokalizowane na obszarze określonym w treści decyzji,
- z) istniejący budynek mieszkalny, zlokalizowany pod adresem ul. Adama Asnyka 41, powstały w okresie I. ćw. XIX w., który zachował wiele walorów zabytkowych i został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kalisza, reprezentuje najstarszą zabudowę ul. Adama Asnyka i jest istotną częścią założenia urbanistycznego uznanego za zabytek,
 - aa) na prowadzenie robót budowlanych związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji na zabytkowym układzie urbanistycznym miasta Kalisza należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - bb) przy planowanych pracach polegających na usunięciu drzew lub krzewów z nieruchomości lub jej części na terenie wpisanym do rejestru zabytków, należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - cc) w celu ochrony archeologicznych warstw kulturowo-osadniczych, zlokalizowanych na danym obszarze, należy przeprowadzić badania archeologiczne o charakterze dokumentacyjno-zabezpieczającym, na które należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - dd) 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 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) 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 XI/165/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2019 roku) należy:
 - stosować ekologiczne systemy ogrzewania (np. ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne, pompa ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, itp.);
 - roboty budowlane prowadzić w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem,
 - nawierzchnia dojazdów powinna być zrealizowana z materiałów niepylących,
- h) zgodnie z zapisami *uchwały antysmogowej dla miasta Kalisza* (Uchwała nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 roku), wymagania określone w § 4 ww. uchwały (spełnienie normatywów wg rozporządzenia Komisji (UE)2015/1189; wyłącznie automatyczne podawanie paliwa, za wyjątkiem instalacji zgazowujących paliwo; nieposiadanie rusztu awaryjnego), obowiązują dla instalacji dostarczających ciepło do systemu c.o., oddanych do eksploatacji od dnia 1 maja 2018 r.,
- i) dla instalacji, w których następuje bezpośrednie przenoszenie ciepła, oddanych do eksploatacji od dnia 1 maja 2018 r. obowiązują wymagania wg rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1185,

- opadowych i roztopowych do gruntu (np. nawierzchnia w części biologicznie czynna),
- h) w przypadku, gdy przyjętym rozwiązaniem zagospodarowania dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych będzie spływ powierzchniowy, projekt budowlany winien zawierać wskazanie lokalizacji powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiającej wchłonięcie tych wód,
 - i) w przypadku uszkodzenia drenażu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, zachowując jego ciągłość i drożność,
 - j) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z drenażem odwadniającym teren, należy go przebudować, po uzgodnieniu z zarządcą, zapewniając jego ciągłość i drożność,
 - k) roboty budowlane należy zorganizować i prowadzić w sposób zapewniający ochronę otoczenia, w tym położonych w pobliżu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przed zapyleniem oraz nadmiernym hałasem,
 - l) prowadzona działalność, funkcjonowanie obiektu i użytkowanie związanych z nim urządzeń (np. klimatyzacja, wentylacja) nie mogą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - m) ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie projektowanej inwestycji nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - n) zagospodarowanie terenu inwestycji winno być zgodne z uchwałą Rady Miasta Kalisza nr LIII/745/2022 z dnia 26 maja 2022r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania na terenie miasta Kalisza obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane”,
 - o) funkcjonowanie tablic reklamowych winno spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności wymogi dotyczące bezpieczeństwa użytkowników budynków zawarte w § 293 ust. 6 tego Rozporządzenia,
 - p) na umieszczenie tablic i urządzeń reklamowych (w tym świetlnych) należy uzyskać stosowne zezwolenie,
 - q) natężenie światła emitowanego przez urządzenia reklamowe należy automatycznie zmniejszać wraz ze zmniejszaniem się oświetlenia otoczenia (np. o zmroku),
 - r) prezentowane przez reklamę treści nie mogą być sprzeczne z zasadami ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju – art. 80 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska,
 - s) od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰ urządzenia reklamowe mogą funkcjonować wyłącznie jako wyświetlacz obrazu nieruchomego - ze stałą emisją światła, bez jakichkolwiek elementów zmiennych, tj. bez zmian kształtów obrazów, koloru czy natężenia światła,
 - t) odpady budowlane należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu,
 - u) w projekcie inwestycji należy uwzględnić istniejącą zielenią,
 - v) w trakcie wykonywania robót budowlanych należy dążyć do jak najmniejszego ingerowania w istniejący system korzeniowy rosnących, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, drzew i krzewów,
 - w) 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,
 - x) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie założenia urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956r. znak KL.IV-73/14/56, zmienioną orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. znak DOZ-OAiK-6700-310-1/12-13[KD], gdzie wpis założenia urbanistycznego miasta Kalisza obejmuje: układ przestrzenny miasta określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową a otwartą przestrzenią, a także wygląd zewnętrzny budowli określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem,
 - y) 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



**OBOWIĄZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY**



**GRANICA TERENU
INWESTYCJI**

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

ZALĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI

WBUA.6730.0103.2023

Z DNIA 19.12.2023r.

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 119 i 120 (obręb 0069).
- 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 mieszkaniowa wielorodzinnna, zabudowa usługowa.
 - Linia zabudowy:
obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym.
 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:
ustala się na – max. 0,42.
 - Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku nr 1:
ustala się na – bez zmian.
 - Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku nr 2:
ustala się na – od 27m do 33m.
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku nr 1:
ustala się na – max. 11m.
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku nr 2:
ustala się na – max. 15m.
 - Geometria dachu i wysokość projektowanego budynku nr 1:
 - *układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,*
 - *kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,*
 - *kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy do frontu działki,*
 - *wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do głównej kalenicy dachu – max. 16m.*
 - Geometria dachu i wysokość projektowanego budynku nr 2:
 - *układ połaci dachowych – dach płaski, ze spadkami technologicznymi,*
 - *kąt nachylenia połaci dachowych – do 12°,*
 - *kierunek głównej kalenicy dachu – nie dotyczy,*
 - *wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – max. 15m.*
 2. Dostęp do drogi publicznej:
 - *poprzez planowany wewnętrzny układ komunikacyjny, który umożliwi włączenie w ulicę Adama Asnyka.*
 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 (t.j. 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

