

WBUA.6730.0232.2019
D2021.07.02639

DECYZJA Nr 139/21 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 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 735)

na wniosek

**Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.
z siedzibą w Kaliszu przy Al. ks. Jerzego Popiełuszki 3**

z dnia **26.09.2019r.**, który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **02.10.2019r.**, uzupełniony pismami w dniach **22.10.2019r.** oraz **05.12.2019r.**, zmieniony pismem w dniu **16.06.2021r.**,

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na

**budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
oraz budowie wiaty garażowej,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 14, 19 i 21,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako
1/6, 1/10, 5/3, 5/4 i 5/5 (obręb 0024).**

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa wiaty garażowej,
- b) rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – cztery budynki mieszkalne wielorodzinne, wiaty garażowa, lokalizacja miejsc postojowych, lokalizacja zjazdu na działkę z drogi publicznej, dojścia i dojazdy, lokalizacja terenów zieleni, lokalizacja miejsc do gromadzenia odpadów (śmietniki).

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

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz projektowanej wiaty garażowej – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1,
- b) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji) – max. 0,26,

- c) powierzchnia zabudowy każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 650 m²,
- d) powierzchnia zabudowy projektowanej wiaty garażowej – do 1200 m²,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25% powierzchni terenu inwestycji,
- f) szerokość elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków wielorodzinnych (przyjmując front od strony ul. Jana Długosza) – do 20,0 m,
- g) szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty garażowej – nie dotyczy,
- h) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 12,0 m,
- i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanej wiaty garażowej – nie dotyczy,
- j) wysokość każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 13,0 m,
- k) wysokość projektowanej wiaty garażowej (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 3,0 m,
- l) geometria dachu każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wiaty garażowej:
 - układ połaci dachowych – dach płaski,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 15°,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – nie dotyczy,
- m) przy planowanej budowie należy stosować materiały o wysokich walorach jakościowych i estetycznych oraz indywidualne rozwiązania architektoniczne,
- n) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować usytuowanie dojeżdż i dojazdów, lokalizację miejsc postojowych, lokalizację zjazdu na działkę z drogi publicznej, urządzenie terenów zieleni, lokalizację miejsca na gromadzenie odpadów (śmietnika),
- o) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia, zniszczenia lub przemieszczenia.

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 2021r poz. 624), właściciel gruntu, o ile przepisy 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) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania terenów sąsiednich,
- e) wody opadowe spływające z dachów i powierzchni utwardzonych należy w jak największej objętości równomiernie rozprowadzić po własnym terenie nieutwardzonym (z uwzględnienia ich możliwości retencjonowania np. w zaprojektowanym zbiorniku wód opadowych lub roztopowych, na realizację którego wymagane jest uzyskanie stosownego pozwolenia), natomiast ich nadmiar można skierować do kolektora miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- f) ewentualne wprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków opadowych i roztopowych do odbiornika lub do ziemi, jak również wykonanie stosownych urządzeń odprowadzających wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- g) w projekcie budowlanym należy kompleksowo rozwiązać sposób zagospodarowania ewentualnego nadmiaru wód opadowych i roztopowych pochodzących z dachów projektowanych budynków i wszystkich niezanieczyszczonych powierzchni utwardzonych projektowanych na terenie inwestycji,
- h) w projekcie budowlanym projektowanych budynków należy przedstawić projekt odwodnienia nieruchomości zawierający bilans powierzchni odwadnianych,

- prognozowany bilans ilości wód opadowych i roztopowych, które powstaną na terenie nieruchomości w wyniku realizacji projektowanej inwestycji oraz wyliczenie prognozowanej wielkości natężenia spływu powierzchniowego wód oraz ścieków opadowych i roztopowych w dm^3/s oraz wielkości odpływu rocznego w m^3/s oraz wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, którą należy zachować na działce oraz którą należy zaznaczyć w projekcie zagospodarowania działki,
- i) stosownie do przepisu §12 rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 02 kwietnia 2014 roku w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty należy ograniczać możliwość wprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, preferując rozwiązania minimalizujące utratę naturalnej retencji oraz spowalniające odpływ odprowadzanych wód i przywracające w możliwym zakresie, naturalny gruntowy charakter ich odpływu – zaleca się wykonanie dojazdów i miejsc postojowych z materiałów przepuszczających wilgoć oraz z materiałów niepylących,
- j) ewentualne zmiany konfiguracji terenu, należy poddać analizie pod względem zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- k) w przypadku uszkodzenia drenażu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, przywracając jego ciągłość i drożność,
- l) z uwagi na położenie terenu inwestycji:
- częściowo (dz. nr 1/6, 1/10, 5/4 i 5/5 (obręb 0024)) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa Wodnego t.j. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat dla którego rzędna wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$ wynosi od około 101,96 m n.p.m. do około 102,00 m n.p.m.,
 - w całości (dz. nr 1/6, 1/10, 5/3, 5/4 i 5/5 (obręb 0024)) na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), gdzie rzędna wody wynosi od około 102,29 m n.p.m. do około 102,41 m n.p.m.,
 - w znacznej części (dz. nr 1/6, 1/10, 5/3, 5/4 i 5/5 (obręb 0024)) na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w projekcie budowlanym planowanej inwestycji należy wprowadzić stosowne zabezpieczenia dla projektowanych obiektów budowlanych, eliminujące ewentualne zagrożenia wynikające z ich położenia na ww. obszarach,
- m) z uwagi na lokalizację projektowanych obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, realizacja projektowanej inwestycji, zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1) lit. b) Prawa wodnego wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- n) celem ograniczenia negatywnych skutków zalania wodami powodziowymi projektowanych obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla przedmiotowego terenu inwestycji określa się następujące warunki:
- wykonanie budynków bez podpiwniczenia,
 - wyniesienie posadzki projektowanych budynków co najmniej o 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$, wynoszącej około 102,00 m n.p.m.,
 - umieszczenie urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości, związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
 - zabezpieczenie infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, w celu zmniejszenia strat powodziowych,
 - w sytuacji zagrożenia powodziowego należy odpowiednio zabezpieczyć plac budowy oraz materiały budowlane,
- o) realizacja projektowanej inwestycji, zgodnie z decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu znak PO. RPP.423.6.2019.MN z dnia 9 marca 2020 roku,

zwalniającą od zakazów określonych w art. 176 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne,

- p) z uwagi na położenie terenu projektowanej inwestycji w strefie miasta, z licznie występującą zabudową usługową i produkcyjną, właściciel nieruchomości winien we własnym zakresie zabezpieczyć projektowaną funkcję terenu (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) przed ewentualnymi przekroczeniami norm hałasu, do poziomu określonego w przepisach prawa, zarówno w dzień jak i w nocy,
- q) w sytuacji stwierdzenia - w fazie projektowania – występowania na omawianym terenie przekroczeń obowiązujących norm hałasu dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub w przypadku prognozowania takich przekroczeń, projekt budowlany winien zawierać stosowne zabezpieczenia w tym zakresie,
- r) roboty budowlane winny być zorganizowane i prowadzone w sposób zapewniający ochronę pobliskich budynków przed nadmiernym hałasem,
- s) 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 terenach zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- t) ewentualne uzasadnione usunięcie z terenu nieruchomości krzewów lub drzew na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- u) należy zachować istniejący drzewostan z uwagi na jego wartości – jako zieleni miejska o cechach historycznych,
- v) od strony koryta rzeki Prosnicy (tereny rekreacyjne) należy zaprojektować zieleni wysoką, buforową,
- w) zalecane zaopiniowanie ze stanowiska konserwatorskiego koncepcji architektonicznej planowanej inwestycji,
- x) na prowadzenie robót budowlanych, na obszarze historycznego układu urbanistycznego oraz innych działań wg szerokiego katalogu określonego w art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2020r. poz. 282 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie pozwolenia WWKZ,
- y) przy planowanych pracach ziemnych w dolinie rzeki Prosnicy, należy prowadzić badania archeologiczne w celu ochrony historycznych nawarstwień kulturowych,
- z) stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych 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 niezwłocznego zawiadomienia o dokonany odkryciu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to niemożliwe Prezydenta Miasta Kalisza.

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego, poprzez projektowane przyłącze wodociągowe, 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, poprzez projektowane przyłącze kanalizacyjne, wybudowane 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 oraz ścieki opadowe i roztopowe – 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, poprzez projektowane przyłącze w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą – z istniejącej sieci ciepłowniczej, poprzez projektowane przyłącze w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń ciepłowniczych Energa Ciepło Kaliskie Sp. z o.o.,
 - g) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, poprzez projektowane przyłącze w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń gazowniczych ,
 - h) z uwagi na obowiązujące przepisy „Aktualizacji programu 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 IX/165/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2019 roku) należy:
 - roboty budowlane prowadzić w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem,
 - nawierzchnia projektowanych placów i dróg dojazdowych powinna być zrealizowana z materiałów niepylących,
 - i) usuwanie odpadów – w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca odzysku lub unieszkodliwienia),
 - j) odpady budowlane powstające na etapie budowy oraz odpady powstające na etapie eksploatacji obiektu należy zagospodarować zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami (zapobieganie powstawaniu, przygotowaniu do ponownego użycia, recykling, inne procesy odzysku, unieszkodliwianie),
 - k) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Jana Długosza poprzez realizację zjazdu, zgodnie z opinią Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji znak WU.4112.29.2.2020 z dnia 21.07.2020r.,
 - l) ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
 - m) na terenie własnej nieruchomości należy zabezpieczyć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanego obiektu, w ilości min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zachowaniem wymaganych prawem odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz od granic sąsiednich działek budowlanych.
- 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, pomniejszona do skali 1:1000,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- załącznik nr 3 - opinia Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Kalisz znak WU.4112.29.2.2020 z dnia 21.07.2020r.

- załącznik nr 4 - decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu znak PO. RPP.423.6.2019.MN z dnia 9 marca 2020 roku, zwalniająca od zakazów określonych w art. 176 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne,

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 2021r., poz. 741 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 dz. nr 1/6, 1/10, 5/3, 5/4 i 5/5 (obręb 0024). 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 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 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.



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

Otrzymują:

Strony wg odrębnego rozdzielnika.

Zwolniono z opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej.

Decyzja niniejsza jest ostateczna
i podlega wykonaniu

Kalisz, dnia2021-03-17

Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury
mgr Sławomir Miłek

MAPA ZASADNICZA

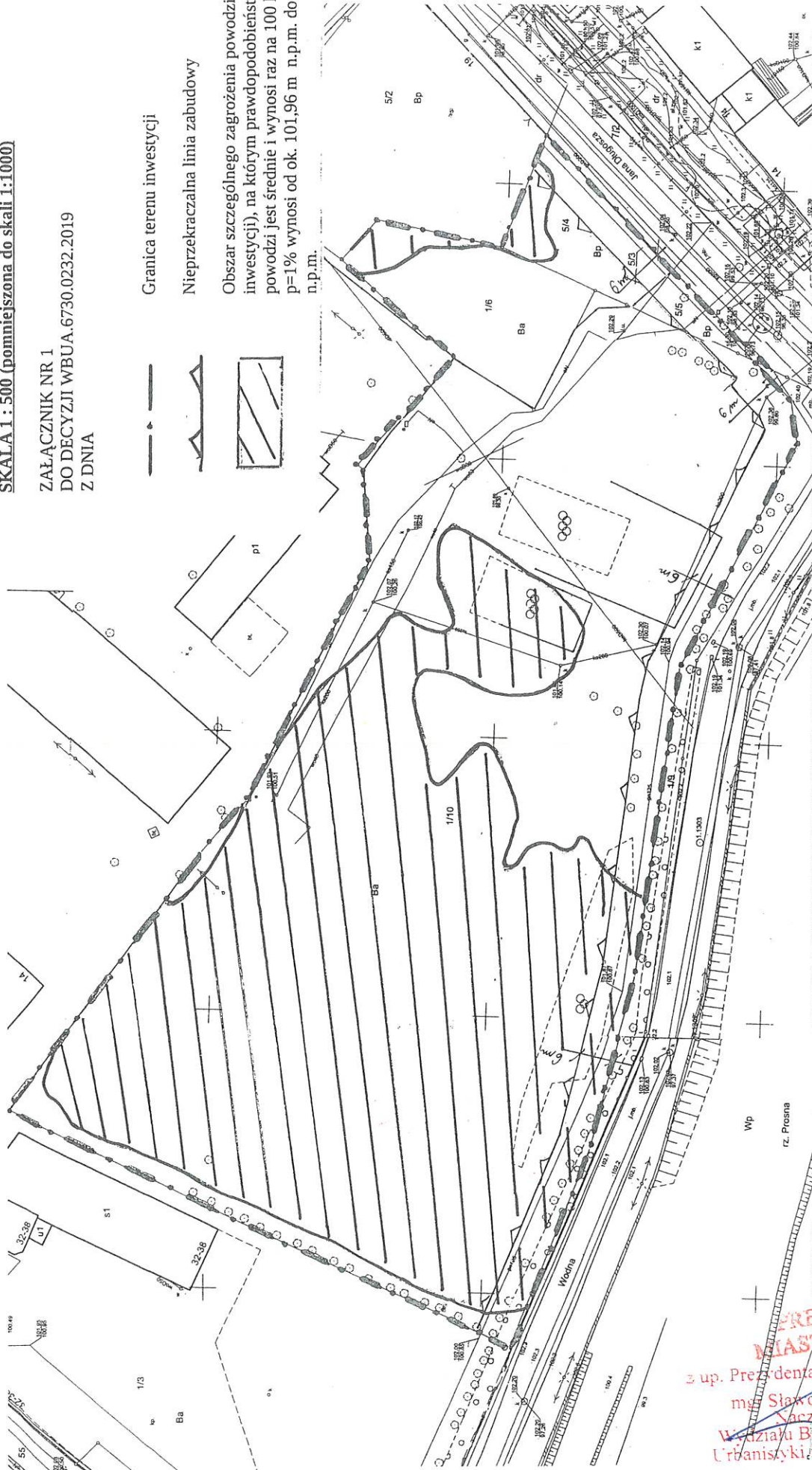
POCŁĄDZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

SKALA 1 : 500 (pomniejszona do skali 1:1000)

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI WBUA.6730.0232.2019
Z DNIA

Granica terenu inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (na terenie inwestycji), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat rzędna wody o $p=1\%$ wynosi od ok. 101,96 m n.p.m. do około 102,00 m n.p.m.



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

Załącznik nr 2 do decyzji znak WBUA.6730.0232.2019 z dnia 23 lipca 2021 roku

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

I. Wyniki zawierają określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 1/6, 1/10, 5/3, 5/4 i 5/5 (obręb 0024).

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 wielorodzinna.

Linie zabudowy dla projektowanych budynków:

nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz projektowanej wiaty garażowej – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:

wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,26.

szerokość elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków wielorodzinnych oraz wiaty garażowej (przyjmując front od strony ul. Jana Długosza):

szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku wielorodzinnego (przyjmując front od strony ul. Jana Długosza) – do 20,0 m,

szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty garażowej – nie dotyczy.

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wiaty garażowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku wielorodzinnego – do 12,0 m,

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego wiaty garażowej – nie dotyczy.

Wysokość każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

wysokość budynku (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 13,0 m.

Wysokość projektowanej wiaty garażowej:

wysokość budynku (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) – max. 3,0 m.

Geometria dachu każdego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wiaty garażowej:

- układ połaci dachowych – dach płaski,*
- kąt nachylenia połaci dachowych – do 15°,*
- kierunek głównej kalenicy dachu – nie dotyczy.*

2. Dostęp do drogi publicznej:

- z ul. Jana Długosza poprzez realizację zjazdu publicznego.*

3. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego:
- *istnieje możliwość zaopatrzenia w media z sieci infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych w ul. Jana Długosza oraz ul. Wodnej.*
4. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:
- *nie dotyczy – na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*
5. Zgodność z przepisami odrębnymi:

- *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*
6. 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 obszarze:
 - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

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 Milek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

MAPA ZASADNICZA

PC JODZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

SKALA 1 : 500 (pomniejszona do skali 1: 1000)

ZALĄCZNIK NR 2

WYNIKI ANALIZY

DO DECYZJI WBUA.6730.0232.2019

Z DNIA

Granica terenu inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią (na terenie inwestycji), na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat rzędna wody o $p=1\%$ wynosi od ok. 101,96 m n.p.m. do około 102,00 m n.p.m.



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



MIEJSKI ZARZĄD
DRÓG I KOMUNIKACJI W KALISZU

www.mzdik.kalisz.pl

ul. Złota 43
62-800 Kalisz
tel. 62 59 85 200
fax 62 59 85 201

e-mail: sekretariat@mzdik.kalisz.pl

URZĄD MIASTA KALISZA
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA, URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
WPI. DNIA 23. LIP. 2020
Nr kor. PP 300.07.1990
Ilość zał. 10 Podpis AD

Kalisz, dn. 21.07.2020r.

P. D. Filipowicz
23.07.20

Wydział Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury
Urzędu Miasta Kalisza
62-800 Kalisz, Główny Rynek 20

W nawiązaniu do wniosku nr WBUA.6730.0232.2019 z dnia 04.05.2020r. złożonego przez Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kalisza o opinię w sprawie realizacji inwestycji polegającej na **budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku garażowego** na działkach o nr ewidencyjnych 1/6, 1/10, 5/3, 5/4 i 5/5 (obręb 024), położonych w Kaliszu przy ul. Jana Długosza 14, 19 i 21,

Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Kaliszu,
mając na uwadze dodatkowe wyjaśnienia zawarte w piśmie Inwestora z dnia 30.06.2020r.,
zmienia swoją opinię nr WU.4112.29.1.2020 z dnia 17.06.2020r.
w następujący sposób:

- 1) obsługę komunikacyjną ww. inwestycji należy prowadzić poprzez realizację zjazdu z ulicy Jana Długosza, który należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem MTiGM z dnia 2 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r. poz. 124 z późn. zm.), przyjmując parametry „zjazdu publicznego”:
 - a) szerokość całkowita, mierzona prostopadłe do osi zjazdu, nie mniejsza niż 5,00 m, w tym:
 - szerokość jezdni, bez uwzględnienia wyokrągłości, o których mowa w ppkt b - nie mniejsza niż 3,50 m i nie większa niż szerokość jezdni na drodze, mierzona prostopadłe do osi jezdni w miejscu jej przecięcia z osią zjazdu,
 - szerokość obustronnych poboczy - nie mniejsza niż 0,75 m każde,
 - b) przecięcie krawędzi jezdni zjazdu i drogi wyokrąglone łukiem kołowym o promieniu nie mniejszym niż 5,00 m, wyłącznie dla projektowanych relacji skrajnych,
 - c) pochylenie podłużne zjazdu dostosowane do ukształtowania elementów drogi, które ten zjazd przecina, jednak nie większe niż 5,0%,
 - d) nawierzchnia:
 - jezdni - twarda ulepszona,
 - poboczy - co najmniej gruntowa ulepszona,
- 2) na terenie posesji, należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych dla obsługi komunikacyjnej ww. obiektów,
- 3) należy wykonać właściwe odwodnienie terenu posesji bez możliwości bezpośredniego spływu wody na pas drogowy,
- 4) na czas prowadzenia robót w pasie drogowym wymagane jest uzyskanie stosownego zezwolenia w tut. zarządzie drogi.

Dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej ww. inwestycji, przed przystąpieniem do jej realizacji Inwestor winien opracować i uzgodnić w tut. Zarządzie dokumentację projektową na przebudowę skrzyżowania ulicy Jana Długosza z ulicą Piskorzewie (np. na skrzyżowanie typu rondo) wraz z budową chodnika, na odcinku od ww. skrzyżowania do terenu objętego planowaną inwestycją, tj:

- projekt budowlanego branży drogowej, wykonany zgodnie z rozporządzeniem MTiGM z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r. poz. 124 z późn. zm.),

[Signature]

- projekt tymczasowej organizacji ruchu na czas:
 - budowy ww. obiektów,
 - budowy chodnika i przebudowy skrzyżowania ulicy Jana Długosza z ulicą Piskorzewie.oraz projektu stałej organizacji ruchu, który winien obowiązywać po dokonaniu przebudowy ww. skrzyżowania, ale przed oddaniem planowanych budynków do użytkowania.
Projekty należy opracować stosownie do przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 roku w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (Dz. U. z 2017r. poz. 784), oraz szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunki ich umieszczania na drogach (Załącznik do Dz. U. z 2003r. Nr 220, poz. 2181 z późn. zm.),
- projektu branży sanitarnej i innych branż w zakresie usunięcia ewentualnych kolizji z siecią uzbrojenia technicznego.

Przedmiotowa opinia nie stanowi zgody na lokalizację zjazdu w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2020r. poz. 470 z późn. zm.).

Przebudowę zjazdu zarządca drogi uzgadnia w drodze decyzji administracyjnej, o którą właściciel lub zarządca nieruchomości winien wystąpić do zarządu drogi, składając stosowny wniosek.

DYREKTOR

Inż. Krzysztof Galka

Do wiadomości:

1. Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.
Al. Ks. Jerzego Popiełuszki 3
62-800 Kalisz
2. A/a