

NRGM.6840.01.0006.2015 JS

WBUA 6730.0230.2015
D2016.03.03064

P. E. Zaborski
RNW
Kalisz, dnia 29.03.2016r.

PPAONE.01.01498
Uzas

(proszę rozpatrzyć)

DECYZJA Nr 73/16

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 (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego

na wniosek

Miasta Kalisza
reprezentowanego przez
Zastępcę Naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem
Urzędu Miejskiego w Kaliszu

z dnia 21.09.2015r., uzupełniony pismem w dniu 19.10.2015r., pismem w dniu 20.11.2015r. pismem w dniu 10.12.2015r. oraz pismem w dniu 22.01.2016r.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na

**budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
urządzeniu dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Garncarskiej 9,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 57 (obręb 27).**

I. Rodzaj inwestycji:

- rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, urządzenie dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny wielorodzinny, tereny zieleni, lokalizacja miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika), dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, zjazd na działkę z drogi publicznej.

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

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązująca linia zabudowy dla projektowanego budynku wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy wytworzonej przez budynki położone przy ul. Garncarskiej – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji,
- b) intensywność zabudowy (wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji) – do 0,23,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25% powierzchni terenu inwestycji,
- d) powierzchnia projektowanego budynku – do 350m²,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – do 33 m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku, jej gzymsu lub atyki – do 11 m licząc od poziomu terenu działki w jej najwyżej położonym punkcie mierzonym na granicy z pasem drogowym ul. Garncarskiej,
- g) geometria dachu i wysokość projektowanego budynku:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°
 - układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy do do frontu działki,
 - wysokość budynku (liczona od poziomu terenu działki w jej najwyżej położonym punkcie mierzonym na granicy z pasem drogowym ul. Garncarskiej, do najwyższego punktu dachu) – do 15 m,
- h) z uwagi na położenie terenu inwestycji w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej projektowany budynek powinien posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne komponując się w otoczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się po drugiej stronie ulicy Garncarskiej od strony projektowanej inwestycji,
- i) inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania elewacji budynku od strony ul. Garncarskiej jako reprezentacyjnej,
- j) inwestor zobowiązany jest przy projektowaniu parametrów wzmiankowych obiektów do zastosowania tradycyjnych materiałów (cegła, tynki szlachetne, szkło, metal), form historycznych, w odniesieniu i przy uwzględnieniu do otaczającej zabudowy posiadającej cechy zabytkowe,
- k) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie zieleni, usytuowanie miejsca do gromadzenia odpadów (śmietnika), lokalizację dojazdów i dojazdów, lokalizację zjazdu na działkę z drogi publicznej oraz miejsc postojowych,
- l) istniejące na terenie działki 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) 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,
- b) wód opadowych i roztopowych nie należy odprowadzać na działki sąsiednie lub na pas drogowy,
- c) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania terenów sąsiednich,
- d) należy zachować naturalny kierunek spływu wód gruntowych,
- e) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe spływające z dachu i wszystkich niezanieczyszczonych powierzchni utwardzonych należy w możliwie jak największej objętości - w miarę możliwości terenowych - równomiernie rozprowadzać po własnym terenie biologicznie czynnym, w sposób uniemożliwiający zalewanie nieruchomości sąsiednich,
- f) w projekcie budowlanym projektowanej inwestycji należy kompleksowo rozwiązać sposób odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych oraz sposób

- zagospodarowania ewentualnego nadmiaru wód opadowych i roztopowych pochodzących z dachów oraz wszystkich powierzchni utwardzonych istniejących i projektowanych na terenie inwestycji,
- g) w projekcie budowlanym projektowanej inwestycji 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 ,
 - h) ewentualne wprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do odbiornika, jak również wykonanie - związanych z tym - stosownych urządzeń odprowadzających wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
 - i) w przypadku braku możliwości odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków opadowych i roztopowych do odbiornika w projekcie budowlanym należy przewidzieć czasową retencję tych wód i ścieków w celu ich zatrzymania na terenie własnej nieruchomości,
 - j) ścieki opadowe i roztopowe z parkingu wraz z drogami dojazdowymi o łącznej powierzchni przekraczającej 0,1 ha wymagają oczyszczenia ze związków ropopochodnych i zawiesin ogólnych,
 - k) należy zachować wysoki standard sanitarny terenu inwestycji oraz zastosować właściwe zabezpieczenia celem uniknięcia przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych,
 - l) z uwagi na konfigurację terenu sprzyjającą niekontrolowanemu spływowi wód opadowych i roztopowych w projekcie budowlanym należy wprowadzić stosowne zabezpieczenia przed ewentualnym spływem wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie i na pas drogowy,
 - m) nie należy dokonywać znacznych zmian ukształtowania terenu, poza niezbędnymi zmianami związanymi z realizacją projektowanej inwestycji,
 - n) ewentualne zmiany konfiguracji terenu, należy poddać analizie pod względem zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
 - o) z uwagi na fakt, iż w obrębie projektowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, roboty budowlane związane z budową projektowanych budynków należy wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń,
 - p) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z drenażem odwadniającym teren należy go przebudować, po uzgodnieniu z zarządcą, zapewniając jego ciągłość i drożność,
 - q) w przypadku uszkodzenia drenażu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, przywracając jego ciągłość i drożność,
 - r) w przypadku natrafienia na żyły wodne, odwadniające wschodnią skarpę Pradoliny Prosnego w kierunku Kanału Bernardyńskiego, przecięcie żyły wymagać będzie zaprojektowania urządzeń odwadniających z zachowaniem naturalnego kierunku ich odpływu,
 - s) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów na terenach zieleni lub na terenach zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
 - t) nakazuje się zachować cenne przyrodniczo drzewa i krzewy, które winny być wkomponowane w projekt zagospodarowania przedmiotowego terenu,
 - u) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z drzewami, których obwody pni mierzone na wysokości 5 cm wynoszą powyżej 35 cm w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej, płatanu klonolistnego oraz powyżej 25 cm w przypadku pozostałych gatunków drzew, należy

- uzyskać zezwolenie Prezydenta Miasta Kalisza na ich usunięcie,
- v) parking oraz droga dojazdowa powinny być wykonane z materiałów przepuszczających wilgoć,
 - w) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - x) nadmiar mas ziemnych z wykopów należy wywieźć na składowisko w uzgodnieniu z Wydziałem Środowiska, Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Kaliszu,
 - y) wzniesienie budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości hałasu od strony drogi publicznej jest dozwolone pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość hałasowe do poziomu określonego w obowiązujących przepisach prawa i polskich normach,
 - z) w projekcie budowlanym projektowanego budynku należy wprowadzić stosowne zabezpieczenia techniczne mające na celu zmniejszenie ewentualnych uciążliwości hałasowych, docierających do wnętrz projektowanych pomieszczeń – do poziomu określonego w przepisach prawa,
 - aa) w przypadku prognozowanych przekroczeń norm hałasu na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej w projekcie budowlanym należy zastosować środki techniczne (np. ekran akustyczny) zmniejszające prognozowane uciążliwości do poziomów określonych obowiązującymi przepisami prawa,
 - bb) zewnętrzne oświetlenie obiektów oraz parkingu (w tym reklamy świetlne, szyldy itp.) powinno zostać zaprojektowane, zrealizowane i użytkowane w sposób niepowodujący dokuczliwości dla sąsiadów (typu: nadmierne oświetlenie otaczającej zabudowy bez zgody jej użytkowników, rozpraszanie światła w niebo, na ściany budynków i na sąsiednie działki, migotanie, oślepianie, zakłócanie nocnego spoczynku itp.),
 - cc) instalowane na terenie inwestycji oświetlenie powinno oświetlać wyłącznie teren projektowanej inwestycji, nie powinno oświetlać sąsiednich terenów, bez zgody ich właścicieli,
 - dd) roboty budowlane winny być zorganizowane w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed zapyleniem i hałasem, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań zabezpieczających (np. zraszanie, stosowanie osłon, itp.),
 - ee) w trakcie prowadzenia robót budowlanych – na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej - należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - ff) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas nie należy prowadzić w porze nocy,
 - gg) inwestor zobowiązany jest do uzyskania opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie opracowywania koncepcji architektonicznej ww. inwestycji,
 - hh) w trakcie prowadzenia budowlanych robót ziemnych związanych z projektowaną inwestycją inwestor zobowiązany jest do wykonania prac archeologicznych dokumentacyjno – zabezpieczających,
 - ii) należy uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac archeologicznych po uzyskaniu pozwolenia na budowę,
 - jj) każdy przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, odnaleziony przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy budynku, 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 wodociągu miejskiego, poprzez przyłączy wodociągowe,

- w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, 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 terenie biologicznie czynnym własnej nieruchomości,
 - d) nadmiar wód opadowych i roztopowych oraz ścieki opadowe i roztopowe – 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., bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - f) należy zastosować tzw. „ekologiczne” sposoby ogrzewania, niepowodujące uciążliwego dla otoczenia zanieczyszczenia powietrza oraz wykluczające możliwość spalania odpadków (wyłączenie palenisk narzutowych),
 - g) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca odzysku lub unieszkodliwienia),
 - h) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
 - i) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Garncarskiej, poprzez istniejący zjazd, który należy przebudować do parametrów zjazdu publicznego,
 - j) przebudowa istniejącego zjazdu z drogi publicznej powinna zostać wykonana zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz zgodnie z warunkami określonymi w piśmie Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu znak WU.4113.145.2015 z dnia 07.01.2016r.,
 - k) na terenie własnej działki należy zabezpieczyć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla zaspokojenia potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy w ilości min. 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
 - l) należy zachować wymaganą przepisami odległość miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz od granic sąsiednich działek,

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) budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 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 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Załącznik nr 3 – pismo Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Kaliszu znak WU.4113.145.2015 z dnia 08.01.2016r.

W celu uzyskania decyzji - pozwolenia na budowę do wniosku należy załączyć:

1. Projekt budowlany wraz z niezbędnymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami.
2. Projekt zagospodarowania działki sporządzony na aktualnej mapie.
3. Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
4. Decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.
5. Pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych.

UZASADNIENIE

W dniu 21.09.2015r. roku Miasto Kalisz reprezentowane przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miejskiego w Kaliszu złożyło wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, urządzeniu dróg wewnętrznych i miejsc postojowych*, na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Garncarskiej 9, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 57 (obręb 27).

Złożony wniosek w dniu 21.09.2015r., został przez Wnioskodawcę uzupełniony pismem w dniu 19.10.2015r., pismem w dniu 20.11.2015r., pismem w dniu 10.12.2015r. oraz pismem w dniu 22.01.2016r.

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 (Dz.U. z 2015r., poz. 199 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.

W przedmiotowej sprawie Prezydent Miasta Kalisza zawiadomił strony toczącego się postępowania administracyjnego o złożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy. W wyniku ww. zawiadomienia do Urzędu Miejskiego w Kaliszu nie wpłynęły uwagi bądź zastrzeżenia dotyczące projektowanej inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że możliwa jest lokalizacja wnioskowanej inwestycji na terenie położonym w Kaliszu przy ul. Garncarskiej 9, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 57 (obręb 27). 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.

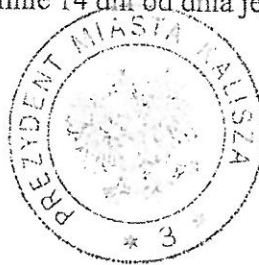
Orzeciono zatem jak w sentencji decyzji.

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.



z up. Prezydenta Miasta Kalisza

mgr Marianna Hufak
Wydział Sędziowski
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują:

1. Miasto Kalisz
Wydział Gospodarowania Mieniem
Urzędu Miejskiego w Kaliszu
– 2 egz. (w tym 1 egz. należy dołączyć do wniosku
o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę),
2. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych
Kalisz, ul. Dobrzecka
3. Ilona Kopeć
Kalisz, ul. Warszawska
4. Marek Kopeć
Kalisz, ul. Ludowa
5. Dorota Osman
Chełmce
62-860 Chełmce
6. aa

A. Miniecka

Województwo: wielkopolskie

Oznaczenie organu

Powiat: Kalisz - miasto na prawach powiatu

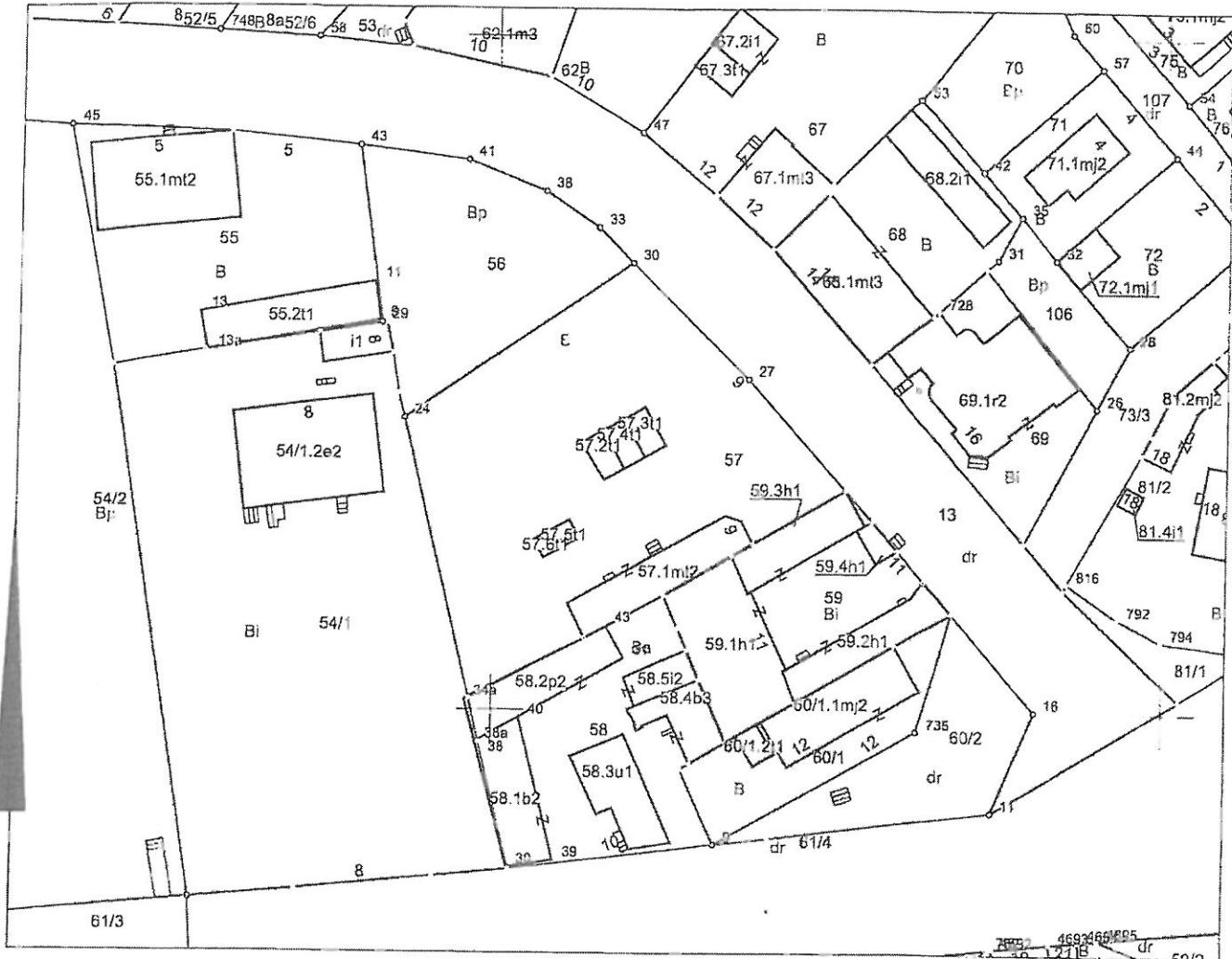
Jednostka ewidencyjna: Miasto Kalisz

Znak:

Obręb ewidencyjny: 027 Chmielnik

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Adnotacje

Wykonał Jolanta Smolińska

podpis wykonawcy

m.p.

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO
UŻYTKU WYŁĄCZNIE SŁUŻBOWEGO

dn. 12-05-2017 r.

podpis

dn. 12-05-2017 r.