

Kalisz, dnia 29.08.2024 roku.

WBUA. 6730.0179.2024
D2024.08.02877

DECYZJA Nr 154/24 **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 (Dz.U. z 2024r. poz. 1130) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2024r. poz. 572)

na wniosek

Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
z siedzibą w Kaliszu, przy ul. Nowy Świat 2a,

z dnia **13.08.2024r.** który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **13.08.2024r.**

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na:

budowie magazynu energii na płycie fundamentowej przykrytego wiatą, w ramach zadania pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej poprzez budowę instalacji fotowoltaicznych na potrzeby ujęcia wody i SUW Lis”,

na terenie położonym

w Kaliszu, przy ul. Starożytnej,
oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako
część działki nr 411/4 (obręb 0147).

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa magazynu energii na płycie fundamentowej przykrytego wiatą, w ramach zadania pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej poprzez budowę instalacji fotowoltaicznych na potrzeby ujęcia wody i SUW Lis”,
- b) rodzaj zabudowy – obiekty infrastruktury technicznej,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – magazyn energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, płyta fundamentowa, wiaty, dojścia i dojazdy.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) lokalizacja inwestycji – w obrębie terenu inwestycji, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25 % powierzchni terenu inwestycji,
- c) powierzchnia zabudowy płyty fundamentowej – max. 70 m²,
- d) parametry projektowanego magazynu energii oraz wiaty:

- powierzchnia zabudowy – max. 50 m²,
 - długość – max. 12,5 m,
 - szerokość – max. 4,0 m,
 - wysokość – max. 3,5 m,
- e) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne należy chronić, w szczególności nie wolno dopuścić do naruszenia ich lokalizacji.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) 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 z późn. zm.) 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) ewentualne zmiany konfiguracji terenu nieruchomości objętej inwestycją, nie mogą powodować zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- f) w przypadku nieuniknionej kolizji planowanej inwestycji z drzewami lub krzewami należy uzyskać stosowną decyzję na ich usunięcie,
- g) 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) powstałe – w trakcie wykonywania robót budowlanych oraz funkcjonowania inwestycji – masy ziemne oraz inne odpady, należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po terenie biologicznie czynnym własnej działki,
- c) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcami tych sieci (w szczególności z zarządcami sieci elektroenergetycznych) oraz wykonać zgodnie z ustaleniami Narady Koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu,
- d) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Starożytnej z wykorzystaniem wewnętrznego układu komunikacyjnego.

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 7 lipca 1994 r. – 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 zasadnicza w skali 1 : 1000,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu ustala się w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przeanalizowano wymagania, których spełnienie warunkuje wydanie decyzji. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że możliwa jest lokalizacja wnioskowanej inwestycji na terenie położonym w Kaliszu, przy ul. Starożytnej, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako część działki nr 411/4 (obręb 0147). 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 terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni*) od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść żądanie wymierzenia kary określonej w art. 51 ust. 2, w związku z art. 64 ust. pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*)Zgodnie z art. 35 §5 Kodeksu postępowania administracyjnego *do terminów określonych w przepisach poprzedzających nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 72), okresów zawieszenia postępowania, okresu*

trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

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

Otrzymują:

strony wg. odrębnego rozdzielnika.

A. Wypych

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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 2111) w wysokości 598 zł.