

Kalisz, dnia 4 grudnia 2023 roku.

WBUA.6730.0164.2023  
D2023.11.02477

**DECYZJA Nr 179/23**  
**O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

Na podstawie art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 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

**AQUAPARK Kalisz Sp. z o.o.**  
**z siedzibą w Kaliszu przy ul. Sportowej 10,**  
**reprezentowanej przez pełnomocnika**  
**Pana Mieczysława Trzęsowskiego**

z dnia **01.09.2023r.**, który wpłynął do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **04.09.2023r.**, uzupełniony pismem z dnia **15.09.2023r.**, które wpłynęło do Urzędu Miasta Kalisza w dniu **19.09.2023r.**

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na

**budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 49,5 kW**  
**wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,**

na terenie położonym

**w Kaliszu przy ul. Sportowej 10,**  
**oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków**  
**jako część dz. nr 2/3 (obręb 0048).**

**I. Rodzaj inwestycji:**

- a) rodzaj inwestycji – budowa instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 49,5 kW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
- b) rodzaj zabudowy – obiekty infrastruktury technicznej, odnawialne źródło energii,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – panele fotowoltaiczne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dojścia i dojazdy.

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

**1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizacja inwestycji – w ramach linii rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 5% powierzchni terenu inwestycji,

- c) powierzchnia zabudowy w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawartych w § 1 ust. 2 pkt 2 - max. 800m<sup>2</sup>,
- d) całkowita wysokość projektowanych instalacji fotowoltaicznych i obiektów technicznych (liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu) – max. 3m,
- e) teren projektowanej inwestycji należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- f) 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) 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) ewentualne zmiany konfiguracji terenu nieruchomości objętej inwestycją, nie mogą powodować zmian kierunków spływu wód opadowych i roztopowych,
- e) w przypadku uszkodzenia дренаżu odwadniającego teren należy go naprawić, po uzgodnieniu z zarządcą, zachowując jego ciągłość i drożność,
- f) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z drenażem odwadniającym teren, należy go przebudować, po uzgodnieniu z zarządcą, zapewniając jego ciągłość i drożność,
- g) z uwagi na położenie terenu objętego wnioskiem:
  - częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ), rzędna wody powodziowej o  $p=1\%$  wynosi ok. 103,28 m n.p.m. PL-KRON86-NH,
  - częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ), rzędna wody powodziowej o  $p=10\%$  wynosi ok. 102,72 m n.p.m. PL-KRON86-NH,
  - poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
  - częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ), rzędna wody powodziowej o  $p=0,2\%$  wynosi około 103,57 m n.p.m. PL-KRON86-NH,
  - częściowo na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 w projekcie budowlanym planowanej inwestycji należy wprowadzić stosowne zabezpieczenia dla projektowanych obiektów, eliminujące ewentualne zagrożenia wynikające z ich położenia na ww. obszarach,
- h) realizacja planowanej inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art. 390 ust. 1 pkt 1) Prawa wodnego, do wydania którego organem właściwym jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- i) na terenie inwestycji zakazuje się posadowienia stacji transformatorowej,
- j) panele fotowoltaiczne należy zamontować na konstrukcji wsporczej tak, aby dolna krawędź paneli fotowoltaicznych, złącza kablowe oraz inne urządzenia pod napięciem znajdowały się na wysokości min. 0,5m ponad rzędną wody o  $p=1\%$ ,
- k) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- l) należy zabezpieczyć infrastrukturę techniczną, zlokalizowaną na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe,

- m) należy zabezpieczyć materiały budowlane i plac budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego,
- n) roboty budowlane winny być zorganizowane i prowadzone w sposób zapewniający ochronę otoczenia przed nadmiernym hałasem i zapyleniem,
- o) odpady budowlane należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu,
- p) w projekcie budowlanym projektowanej inwestycji należy uwzględnić istniejącą zieleni,
- q) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z drzewami lub krzewami należy uzyskać stosowną decyzję na ich usunięcie,
- r) planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze układu urbanistycznego miasta Kalisza uznanego za zabytek, decyzją KL.IV-73/14/56 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956r. oraz na obszarze miasta Kalisza uznanego za zabytek decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957r. - KL.IV-83/2/57 zmienioną orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013r. - DOZ-OAiK-6700-310-2/12-13[KD], gdzie ochronie konserwatorskiej podlegają archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze zlokalizowane na terenie wpisanego do rejestru zabytków,
- s) ze względu na zakres zamierzonych robót budowlanych odstępuje się od konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie realizacji robót budowlanych ziemnych; jeśli jednak inwestor zdecyduje o realizacji ww. badań, pozyskać należy pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
- t) na realizację zamierzonych robót budowlanych zlokalizowanych na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Kalisza oraz na zabytkowym obszarze miasta Kalisza pozyskać należy pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- u) w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów mogących stanowić zabytki archeologiczne roboty budowlane należy wstrzymać, przedmioty zabezpieczyć dostępnymi, a o fakcie tym należy poinformować Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Prezydenta Miasta Kalisza,

### **3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – równomiernie po terenie własnej powierzchni biologicznie czynnej,
- b) nadmiar wód opadowych i roztopowych - należy retencjonować w zbiorniku/ach lub infiltrować do gruntu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- c) 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.,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- e) 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,
- f) 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,
- g) odpady należy zbierać w miejscu wytworzenia w sposób selektywny, przewidzieć miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
- h) ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać, w uzgodnieniu i na warunkach zarządców tych sieci,
- i) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z ul. Sportowej, po terenie wewnętrznej drogi dojazdowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 2/8 (obręb 0048),
- j) na terenie inwestycji lub w jego bezpośrednim otoczeniu należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla zaspokojenia potrzeb projektowanej inwestycji,

#### **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 syt. - wys. w skali 1:500,
- 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 (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 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, oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako część dz. nr 2/3 (obręb 0048). 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. 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

Wydział Budownictwa,  
Urbanistyki i Architektury

#### Otrzymują:

1. AQUAPARK Kalisz Sp. z o.o.  
Kalisz, ul. Sportowa 10  
pełnomocnik:  
Mieczysław Trzęsowski  
Nowy Nakwasin 120B  
62-840 Koźminek
2. aa.

M. Janiak

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
i podlega wykonaniu

Kalisz, dnia 05.12.2023r.

Z-ca Naczelnika  
Wydziału Budownictwa  
Urbanistyki i Architektury  
mgr inż. Agnieszka Wypych

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 (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 2111).

## 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 część dz. nr 2/3 (obręb 0048).
- 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:
    - *na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.*
  2. Dostęp do drogi publicznej:
    - *na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 12 tejże ustawy nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.*
  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:
    - *nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych.*
  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 Milek  
Naczelnik  
Wydziału Budownictwa,  
Urbanistyki i Architektury

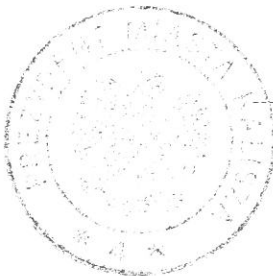
<b>PREZYDENT MIASTA KALISZA</b>			Województwo: wielkopolskie Powiat: Kalisz - miasto na prawach powiatu Jednostka ewidencyjna: Miasto Kalisz Obręb ewidencyjny: <b>306101_1.0048, 048 Tyniec</b> Miejscowość: Kalisz (idTERYT: 0936569)				
WOK.6621 15.28.2023			<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> według stanu na dzień: 2023-12-01 12:52:16				
Jednostka rejestrowa gruntów: 306101_1.0048.G5 grupa rejestrowa: 6							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: <b>własność</b> <b>"AQUAPARK KALISZ" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 301188999</b> Siedziba: 62-800 Kalisz ul. Sportowa 10							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	2/3	ul. Sportowa 10	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.8184	<b>0.8184</b>	KZ1A/00057268/8
Identyfikator działki: 306101_1.0048.2/3							
Łączna powierzchnia wybranych działek: <b>0.8184</b>							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: <b>3.7967</b>							
<b>BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:</b>							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych	
		lokali wyodrębnionych[m²]	lokali niewyodrębnionych[m²]	pom. przyn. [m²]			
ul. Sportowa 10	budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe (107)				4353	3/0	
Identyfikator budynku: 306101_1.0048.2/2.1_BUD Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 306101_1.0048.2/2 306101_1.0048.2/3							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 1		ŁĄCZNIE NA WYPISIE:			4 353		
<b>KLAUZULE:</b> <b>Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej</b>							

W dniu: 01.12.2023

dokument sporządzony przez: Edyta Kaźmierczak

Kalisz, dnia: 01.12.2023

(podpis)



mgr Edyta Kaźmierczak

Edyta Kaźmierczak

inspektor

Wydział Geodezji i Kartografii

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)