



UA-III.6730.1.172.2022.ASA

**DECYZJA Nr 101/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 1 a, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 10.08.2022 r. (uzupełniony i zmieniony dnia 11.10.2022 r. i dnia 31.03.2023 r.) przez MOTO-TRUCK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 25-116 Kielce, ul. Ściegiennego 270, reprezentowaną przez Panią Joannę Ćwiertak,

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji:

zmiana zamierzonego sposobu użytkowania garażu dwustanowiskowego będącego w trakcie realizacji w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Kielce o pozwoleniu na budowę Nr 416/2021 z dnia 05.11.2021 r., znak: UA-IV.6740.1.302.2021.JK na halę kompletowania i montażu szkieletów konstrukcji kontenerowych nadwozi samochodowych do mocowania na nadwoziach samochodowych z zakupu, na działkach nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7, 758/52, 758/54, 758/55, 758/49, 758/44 i 759/19 obręb 0030, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHIJKL̄MNO-A przy ul. Ks. P. Ściegiennego w Kielcach, w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 08.04.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.5.2020.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa produkcyjna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiana zamierzonego sposobu użytkowania garażu dwustanowiskowego będącego w trakcie realizacji w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Kielce o pozwoleniu na budowę Nr 416/2021 z dnia 05.11.2021 r., znak: UA-IV.6740.1.302.2021.JK na halę kompletowania i montażu szkieletów konstrukcji kontenerowych nadwozi samochodowych do mocowania na nadwoziach samochodowych z zakupu.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli jest spełniony warunek, że co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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. Zgodnie natomiast z art. 61 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy, przepisów, art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

Teren inwestycji w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., oznaczony był symbolem V.8.A4.P –

podstawowa funkcja terenu – przemysł, rzemiosło, składy i magazyny związane z obsługą jednostek produkcyjnych, zaplecze budownictwa.

W związku z powyższym nie analizuję sąsiedztwa pod kątem 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 i w nawiązaniu do wniosku inwestora ustaliam:

- 1) Linia zabudowy – nie ustaliam.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działek nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7 (teren przeznaczony do zabudowy) oznaczonych na załączniku graficznym literami HIJKLŁM-H – nie ulegnie zmianie, oraz udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działek nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7 (teren przeznaczony do zabudowy) oznaczonych na załączniku graficznym literami HIJKLŁM-H – około 30%.
- 3) Szerokość elewacji frontowej budynku – nie ulegnie zmianie.
- 4) Wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – nie ulegnie zmianie.
- 5) Geometria dachu budynku – nie ulegnie zmianie.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami: „Ba” – tereny przemysłowe.
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.) ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.
- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).
- Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).
- Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na zmianie zamierzonego sposobu użytkowania garażu dwustanowiskowego będącego w trakcie realizacji w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Kielce o pozwoleniu na budowę Nr 416/2021 z dnia

05.11.2021 r., znak: UA-IV.6740.1.302.2021.JK na halę kompletowania i montażu szkieletów konstrukcji kontenerowych nadwozi samochodowych do mocowania na nadwoziach samochodowych z zakupu, mieści się w ramach przedsięwzięcia, dla którego przeprowadzone zostało postępowanie środowiskowe zakończone decyzją Prezydenta Miasta Kielce z dnia 08.04.2021r., znak: GKS – IV. 6220.5.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach. W decyzji tej stwierdzono, że dla przedsięwzięcia pn: „Rozbudowa istniejącego budynku usługowo-warsztatowo-produkcyjnego z częścią administracyjno-socjalną oraz budowa hali magazynowo-warsztatowo produkcyjnych dla potrzeb wykonywania nadwozi specjalizowanych do montowania na samochodach z zakupu”, planowanego do realizacji na działkach ewidencyjnych o nr: 758/5, 758/13 i 759/7 (obręb 0030) przy ulicy Ściegiennego 264 A, brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Teren objęty wnioskiem o warunki zabudowy obejmuje działki nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7, 758/52, 758/54, 758/55, 758/49, 758/44 i 759/19 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym literami ABCDEFGHIJKLMO-A. Działki nr ewid. 758/13, 758/5 i 7589/7, na którym zlokalizowany jest garaż objęty wnioskiem o zmianę zamierzonego sposobu użytkowania, oznaczone są na złączniku graficznym literami HIJKLM-H i dla tego terenu Prezydent Miasta Kielce wydał ww. decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Natomiast działki nr ewid. 758/52, 758/54, 758/55, 758/49, 758/44 i 759/19, oznaczone na załączniku graficznym literami ABCDEFGHMNO-A stanowią obsługę komunikacyjną terenu inwestycji do ul. Ks. P. Ściegiennego.

Przedsięwzięcie zakwalifikowano do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.), tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 16 tj. instalacje do produkcji lub montowania pojazdów mechanicznych lub produkcji silników, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcie obejmowało rozbudowę istniejącego budynku usługowo-warsztatowo- produkcyjnego z częścią administracyjno-biurową oraz budowę hali magazynowo – warsztatowo – produkcyjnej.

Miesięczna średnia skala produkcji wyniesie ok. 50 kontenerów.

W nowobudowanej hali wolnostojącej zamontowany zostanie:

- ploter laserowy do cięcia blach sterowany numerycznie (czas pracy średnio 50 – 60 h/m-c),
- giętarka – krawędziarka sterowana numerycznie (czas pracy średnio 40 – 50 h/m-c).

W hali montażowej dobudowanej do budynku istniejącego będzie prowadzony montaż szkieletów stalowych nadwozi i ich opieranie płaskimi blachami stalowymi z użyciem ręcznych elektronarzędzi takich jak: wkrętarki, wiertarki, nożyce gilotynowe i szlifierki do metalu. Na terenie obiektu Inwestor nie zaprojektował komory do klejenia kompozytów. Płyty kompozytowe do obudowy szkieletów kontenerów będą stosowane sporadycznie i każdorazowo sprowadzane na zamówienie od dostawcy zewnętrznego.

Po rozbudowie zakładu, pozostaną odciągi stanowisk migomatów (wentylatory kanałowe z wyrzutniami ściennymi).

Budynek ogrzewany jest za pomocą kotłowni olejowej. Inwestor przewiduje zmianę czynnika grzewczego na gaz ziemny (piec o mocy ok. 55 kW).

Łączna powierzchnia działek ewidencyjnych o nr 758/13, 758/5 i 759/7 wynosi ok. 7901 m². Powierzchnia zabudowy (istniejący budynek) – ok. 590 m².

Planowana rozbudowa istniejącego budynku – ok. 160 m².

Utwardzone place powierzchni ok. 4300 m² zostaną wykorzystane przez inwestora na miejsca postojowe dla samochodów osobowych personelu i samochodów czekających na montaż nadwozi.

Powierzchnia utwardzona oraz obecnej i planowanej zabudowy stanowić będzie ok. 69,6 % powierzchni terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana) wyniesie ok. 30 % ww. działek ewidencyjnych.

W przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w punkcie I stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Natomiast w punkcie II określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

1. realizacja inwestycji winna być prowadzona sprzętem sprawnym technicznie, w koordynacji z planowanymi inwestycjami prowadzonymi w rejonie planowanego przedsięwzięcia, celem zminimalizowania uciążliwości związanych z oddziaływaniem na środowisko,
2. zaplecze budowy, w tym bazy materiałowo-sprzętowe należy usytuować na uszczelnionej nawierzchni,
3. wycieki, rozlewy zanieczyszczeń (benzyna, oleju napędowego, itp.) należy niezwłocznie zebrać z wykorzystaniem sorbentów,
4. teren budowy należy wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych;
5. na etapie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić zaplecze sanitarne w postaci przenośnych, szczelnych sanitariatów, których zawartość należy usuwać na bieżąco przez uprawnione podmioty i wywozić do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków lub umożliwić pracownikom korzystanie z pomieszczeń sanitarnych na terenie zakładu,
6. zagospodarowanie wód z odwodnienia wykopów nie może powodować zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
7. masy ziemne niezanieczyszczone należy zagospodarować na terenie działek inwestycyjnych, a ich ewentualny nadmiar przekazać uprawnionym podmiotom,
8. odpady wytworzone na etapie prac budowlanych, eksploatacji i ewentualnej likwidacji należy selektywnie magazynować na terenie inwestycyjnym, w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska zanieczyszczeń,
9. magazynowanie odpadów powinno być prowadzone na utwardzonym podłożu w przystosowanych pojemnikach z zapewnieniem systematycznego odbioru przez uprawnione podmioty,
10. ścieki bytowe należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej, natomiast wody opadowe lub roztopowe do miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach zarządzającego siecią,
11. sposób realizacji, eksploatacji, likwidacji inwestycji nie może powodować zakłóceń stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

W punkcie III ww. decyzji określono wymagania, dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 23:

w rozwiązaniach projektowych wymagany jest dobór odpowiednich materiałów i technologii wykonania celem dostosowania obiektów budowlanych czy systemów retencji wód do zagrożeń związanych z intensywnymi opadami śniegu, deszczu, występowaniem nagłych zjawisk pogodowych, silnych wiatrów, itp.;

Ponadto organ wydający ww. decyzję stwierdził, że:

- 1) omawiane przedsięwzięcie nie stwarza ryzyka negatywnego oddziaływania na duży obszar geograficzny, ani na dużą liczbę ludności. Obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie wykracza poza teren należący do Inwestora, a inwestycja na etapie realizacji i eksploatacji nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym zdrowie i życie ludzi;
- 2) w trakcie prowadzonego postępowania, do tut. organu administracji nie wpłynęły żadne uwagi od stron postępowania, ani od innych osób czy podmiotów (np. organizacji ekologicznych), w tym właściciele okolicznych gruntów, mogące świadczyć o możliwości wystąpienia konfliktów społecznych związanych z realizacją planowanej inwestycji;
- 3) opisana w Karcie informacyjnej gospodarka ściekowa oraz sposób postępowania z odpadami jest zgodny z obowiązującymi przepisami i zapewni ochronę przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo – wodnego;
- 4) przedsięwzięcie nie będzie powodować oddziaływań długotrwałych, nieodwracalnych, w stopniu mogącym zagrozić poszczególnym komponentom środowiska;
- 5) oddziaływanie na środowisko na etapie ewentualnej likwidacji byłoby związane głównie z demontażem i wytwarzaniem odpadów oraz czasowymi, krótkotrwałymi uciążliwościami w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza oraz robót ziemnych;
- 6) przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na swój charakter, skalę, położenie w centralnej części Polski, z dala od granic państwowych i niewielki zakres obszaru oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, który zamknie się w granicach planowanej inwestycji;
- 7) w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż brak jest podstaw prawnych do stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 840).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowych - z istniejącej miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej, umowa „Wodociągów Kieleckich” Sp. z o.o. Nr 10/00073/2019 z dnia 28.01.2019r.,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, umowa PGE Dystrybucja S.A. z dnia 10.01.2019r. Nr 02/2019/00440/1/2019.01.10,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepło (istniejący kocioł olejowy),
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

Warunki ewentualnego zwiększenia dostaw i odbioru mediów należy uzyskać od właściwych zarządców sieci.

- W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 884 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.

- Obsługa komunikacyjna terenu – z ul. ks. P. Ściegiennego (droga publiczna kategorii krajowej), poprzez drogę rozprawdzającą, na dotychczasowych warunkach.

Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Może on być zrealizowany w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 645).

- Stanowiska postojowe w granicach terenu inwestycji - na dotychczasowych warunkach.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycję należy zaprojektować z zastosowaniem rozwiązań chroniących interesy osób trzecich w szczególności przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przed hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie,

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 682) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 5314).

- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 1235 z późn. zm.).

- Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 z późn. zm.).

- Teren inwestycji 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. 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.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Granice terenu inwestycji oznaczono kolorem czarnym i literami **ABCDEFGHIJKLŁMNO-A** na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 10.08.2022r. do tutejszego organu wpłynął wniosek (uzupełniony i zmieniony pismem dnia 11.10.2022 r. i dnia 31.03.2023 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej na wstępie.

Sprawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są szczegółowo uregulowane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą.

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 Ustawy).

Artykuł 52 ust. 2 pkt 1 i 2 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy, określa wymogi formalne wniosku

o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z nim, wniosek powinien zawierać:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej a w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000 (...);
- 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
 - a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej.
 - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Badając czy wniosek, o jakim mowa na wstępie spełnia wymagania ustawowe stwierdzam, że wniosek jest kompletny. Wnioskodawca określił granice terenu inwestycji oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego, dokonał charakterystyki inwestycji oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na media. Do wniosku załączono decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia 08.04.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.5.2020.

Stosownie do treści art. 61 ust. 1 Ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (Zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.),
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. zamierzenie budowlane 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 Ustawy, przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Będąc przedmiotem wniosku inwestycja lokalizowana jest na terenie przeznaczonym w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r., na podstawie art. 67 ust.1 ustawy na cele produkcyjne oznaczonym symbolem V.8.A4.P – podstawowa funkcja terenu – przemysł, rzemiosło, składy i magazyny związane z obsługą jednostek produkcyjnych, zaplecze budownictwa.

Garaż dwustanowiskowy (będący w trakcie realizacji w oparciu o decyzję Prezydenta Miasta Kielce o pozwoleniu na budowę Nr 416/2021 z dnia 05.11.2021r., znak: UA-IV.6740.1.302.2021.JK) posiada powierzchnię zabudowy ok. 210 m². Jego wymiary to około 13,14 m x 16,00 m. Budynek przykryty jest dachem dwuspadowym symetrycznym o kącie nachylenia 22°. Wysokość głównej kalenicy dachu 8,40 m. Wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej planowanej rozbudowy wynosi 5,30 m.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji: linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu, szerokości elewacji frontowej budynku, wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku i geometria dachu nie ulegną zmianie.

W związku z powyższym w niniejszej sprawie na podstawie art. 61 ust. 2 Ustawy, nie analizuję sąsiedztwa (zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1) pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej planowanej inwestycji, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu i w nawiązaniu do wniosku inwestora ustalam:

- 1) Linia zabudowy – nie ustalam, bowiem teren przeznaczony do zabudowy (działki nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7) oznaczony na załączniku graficznym literami HIJKLŁM-H nie przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi publicznej.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działek nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7 (teren przeznaczony do zabudowy) oznaczonych na załączniku graficznym literami HIJKLŁM-H – nie ulegnie zmianie, oraz udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działek nr ewid. 758/13, 758/5, 759/7 (teren przeznaczony do zabudowy) oznaczonych na załączniku graficznym literami HIJKLŁM-H – około 30%.
- 3) Szerokość elewacji frontowej budynku – nie ulegnie zmianie.
- 4) Wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – nie ulegnie zmianie.
- 5) Geometria dachu budynku – nie ulegnie zmianie.

Odnosząc się do pozostałych warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 Ustawy stwierdzam, że:

Ad2. Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Ks. P. Ściegiennego (droga publiczna kategorii krajowej), poprzez drogę rozprowadzającą.

Ad3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z zapewnieniami, o których mowa w punkcie 6 decyzji.

Ad4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jak stwierdzono w punkcie 4 decyzji.

Ad5. Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 645).

Ad6. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach, o których mowa w punkcie 8 tiret 5 decyzji.

Stosownie do art. 60 ust. 1 Ustawy decyzje wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Wprawdzie teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi rozprowadzającej wzdłuż drogi publicznej – ul. Ks. P. Ściegiennego odstąpiono jednak od uzyskania opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, gdyż w przedmiotowej sprawie nie ulegnie zmianie obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust.4 stwierdzam, że przeprowadzenie uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 nie dotyczy przedmiotowej inwestycji, bowiem nie znajduje się ona na obszarach, w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu (zawiadomienie z dnia 20.02.2023r. oraz z dnia 07.04.2023r.). W trakcie prowadzonego postępowania nie wpłynęły uwagi.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z Ustawy oraz przepisów.

Decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

W przedmiotowej sprawie projekt decyzji sporządziła osoba posiadająca zaświadczenie Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, aleja IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kielce, Rynek 1, 25-303 Kielce, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Kielce. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kielce oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu i nie istnieje możliwość zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach.

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w związku z art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 2142 z późn. zm.) dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy, zgodnie z treścią części I załącznika do tej ustawy, zwolnione jest od opłaty skarbowej.

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej dokonano zapłaty należnej opłaty skarbowej za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa, na konto Urzędu Miasta Kielce, w wysokości 17 zł (słownie złotych: siedemnaście), zgodnie z treścią części IV załącznika do tej ustawy.

Załącznik: Nr 1 – graficzny

Uwaga: Strony, które nie otrzymują w całości załącznika graficznego nr 1 ze względu na jego duży format, mogą się z nim zapoznać w Urzędzie Miasta Kielce, Wydział Urbanistyki i Architektury, Kielce, Rynek 1, pok. 137.

z up. PREZYDENTA MIASTA
DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. Ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowywaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych.
3. Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 Ustawy), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
4. Inwestycje należy zaprojektować z zachowaniem wymaganych przepisami odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego. Warunki ewentualnego zbliżenia lub przebudowy należy uzyskać od właściwych zarządców sieci.
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 4 Ustawy.
6. Zgodnie z art. 51 ust. 2, w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda (art. 51 ust. 2a w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy).

Do terminu, o którym mowa w ust.2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu (art. 51 ust. 2c, w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy).

Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji o warunkach zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata (art. 51 ust. 2d, w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy).

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust.2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary(art. 51 ust. 2e, w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy).

Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy (art. 51 ust. 2f, w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy).

