



**DECYZJA Nr 191 / 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 2023r. poz. 977) po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] reprezentowanej przez pełnomocnika [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE], złożonego dnia 21.03.2023r., (zmienionego i uzupełnionego dnia 14.04.2023r.)

**USTALAM**

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

**budowa budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>) z lokalami mieszkalnymi (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej budynku) z garażem podziemnym i nadziemnymi miejscami postojowymi, na działkach nr 129/6, 129/9, 131/6, 130/2, 130/5, 127/8, 127/13, 135/14, 135/12, 135/21, 135/23, 132/6, 132/9, obręb 0012, przy al. Solidarności w Kielcach, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEF-A.**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

- Zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

- Budowa budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>) z lokalami mieszkalnymi (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej każdego budynku) z garażem podziemnym i nadziemnymi miejscami postojowymi.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.**

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - w sposób oznaczony na załącznikach graficznych cyframi 1-2, tj. w odległości od ok. 33,0m do ok. 39,0m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej, ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 43,0m do ok. 59,0m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej,
- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy - w sposób oznaczony na załącznikach graficznych cyframi 3-4, tj. w odległości od ok. 15,00m do ok. 19,00m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej, ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 29,0m do ok. 33,0m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej.

- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji- od 0,28 do 0,59, minimum 25% powierzchni terenu inwestycji należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.



- 3) Szerokość elewacji budynku:
  - frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności – od 35,0m do 57,5m,
  - południowej od strony ul. Świętokrzyskiej – od 35,0m do 48,0m,
- 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności oraz elewacji (południowej) od strony ul. Świętokrzyskiej, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
  - w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – od 10,0m do 55,0m,
  - w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy – do 9,0m.
- 5) Geometria dachu – dach płaski, całkowita wysokość budynku do 55,0m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- Inwestycja objęta wnioskiem położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem Bi- inne tereny zabudowane.
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. 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.  
W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie, może być wymagane oddzielne zezwolenie lub dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi.  
Przy projektowaniu należy uwzględnić drzewa rosnące na sąsiednich nieruchomościach (w tym rosnących w pasach drogowych). W myśl przepisów ww. ustawy wycinki drzew można dokonać wyłącznie za zgodą właściciela nieruchomości. Zaznacza się, że inwestor który uzyskuje najpierw pozwolenie na budowę, a następnie występuje o zezwolenie na wycinkę drzew, musi liczyć się z tym, że w przypadku nie uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew może nie zrealizować przedsięwzięcia bądź nie zdoła zrealizować go w kształcie zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę.
- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2022r., 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.
- 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 2014r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3151).
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego

Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).

- Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (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.
- Przedmiotowe przedsięwzięcie Inwestor zakwalifikował 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 58 lit. b Rozporządzenia „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj. na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, przy czym za powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.

W dniu 14.02.2023r. Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKS-IV.6220.25.2022 z dnia 14.02.2023r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi, z garażami podziemnymi, nadziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Solidarności w Kielcach”, na działkach nr ewid.: 127/8, 127/13, 129/6, 129/9, 130/2, 130/5, 131/6, 132/6, 132/9, 133/8, 133/11, 135/12, 135/14, 135/21, 135/23, 144/56, 144/70, obręb 0012 w Kielcach.

W ww. decyzji w punkcie II zgodnie z art. 84 ust. 1a u.o.o.ś. określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

1. Teren budowy należy wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych.
2. Zaopatrzenie w wodę należy realizować za pośrednictwem sieci wodociągowej.
3. Ścieki bytowe, powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia, należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty.
4. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Urządzenia oczyszczające należy utrzymywać w sprawności eksploatacyjnej poprzez okresowe czyszczenie.
6. Odpady powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia (odpady budowlane) należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu,

w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie należy przekazać je uprawnionym odbiorcom.

7. Na etapie realizacji, użytkowania i likwidacji zamierzenia należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko gruntowo – wodne.

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 zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno - budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27.:

1. Do nasadzeń należy wykorzystać rodzime dla lokalnej dendroflory gatunki drzew i krzewów. Przy doborze gatunków należy wziąć pod uwagę roślinność występującą wokół inwestycji, warunki glebowo – hydrologiczne i siedliskowe.
2. 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 do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b Rozporządzenia „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”, tj. na obszarach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 916 z późn. zm.), przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b Rozporządzenia „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”, tj. na obszarach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

Jak wynika z wniosku inwestycja polega na budowie budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>) z lokalami mieszkalnymi (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej budynku) z garażem podziemnym i nadziemnymi miejscami postojowymi o powierzchni zabudowy, w rozumieniu przytoczonego przepisu, wynoszącej do 5133,0m<sup>2</sup> (w tym pod budynkiem usługowym z lokalami mieszkalnym ok. 3000,0m<sup>2</sup>), zatem wnioskowane przedsięwzięcie nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia oraz § 3 ust. 1 pkt. 57 lit. b rozporządzenia , a więc mniej 2ha.

## **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 z późn. zm.).

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.**

- Obsługa komunikacyjna – z al. Solidarności (droga publiczna kategorii krajowej), na warunkach, które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z planowanego łącznika drogi serwisowej wzdłuż al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej na warunkach określonych przez zarządy tych dróg. Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, może on być zrealizowany w oparciu o przepis art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm).

Przed złożeniem wniosku o pozwoleniu na budowę Inwestor jest zobowiązany opracować koncepcję obsługi komunikacyjnej wraz z analizą ruchu, określającą wpływ planowanej inwestycji niedrogowej na istniejący układ drogowy. W przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego, Inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.

Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniem PGE Dystrybucja S.A. znak: 23-I0/WZD/00008 z dnia 13.03.2023r;
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z zapewnieniem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. znak: TT/2021/1089 TT-W/ZS, z dnia 08.06.2021r, rozszerzonego pismem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. znak: TT/2023/0432 TT-W/BK z dnia 08.03.2023r;
  - odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z zapewnieniem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. znak: TT/2021/1089 TT-W/ZS, z dnia 08.06.2021r, rozszerzonego pismem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. znak: TT/2023/0432 TT-W/BK z dnia 08.03.2023r;
  - odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci, zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, znak: WT.RIK.613.1.7.2023.WZ z dnia 22.02.2023r.,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Kielcach, znak: TP/PW/94/22/378/2023 z dnia 28.02.2023r.,
  - zaopatrzenie w środki łączności do istniejącego sieci, zgodnie z pismem Orange Polska, numer pisma TTDSIKU-3325/23/SG z dnia 21.02.2023r.

- 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 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 733), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum:
  - dla lokali mieszkalnych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, dodatkowo 10% ilości stanowisk postojowych, zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów z których korzystają osoby ze szczególnymi potrzebami,
  - dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup> – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal, a dla pozostałych lokali – 1 stanowisko postojowe na każde pełne 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (z pominięciem pomieszczeń pomocniczych).

### **7. Wymagania dotyczące 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. 633) ani nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 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 strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 4/2019 z dnia 19 grudnia 2019r. (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 2002r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 1235 z późn. zm.).
- 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 2015r.

- o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273, 1846 oraz 2023r. poz. 595) 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 **ABCDEF-A**, na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Dnia 21.03.2023r. wpłynął wniosek (zmieniony oraz uzupełniony dnia 14.04.2022r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej na wstępie.

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje żaden 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej Ustawą).

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” uchwalonego przez Radę Miejską w Kielcach Uchwałą Nr 580/2000 z dnia 26 października 2000r. z późn. zm., teren inwestycji znajduje się na terenach zabudowy o przewadze funkcji usług metropolitalnych (ponadpodstawowych) położonych poza strefą śródmiejską.

Dnia 19 września 2019r. została podjęta uchwała Rady Miasta w Kielcach Nr XVIII/302/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu”, który obejmuje działki objęte wnioskiem.

Artykuł 52 ust. 2 pkt 1 - 2 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy, określa wymogi formalne wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z nim, wniosek powinien zawierać:

- 1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000 (...), w postaci:
  - a) elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo
  - b) papierowej;
- 1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 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 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, dokonał charakterystyki inwestycji poprzez określenie gabarytów projektowanej inwestycji oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w formie opisowej, jak i graficznej. Ponadto wnioskodawca we wniosku wskazał zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, energię cieplną, sposób odprowadzenia ścieków oraz nadmiaru wód opadowych oraz dostarczył zapewnienia dostaw mediów i odbioru ścieków oraz nadmiaru wód opadowych, od zarządców sieci dla planowanej inwestycji. We wniosku wskazał, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko i określił obszar oddziaływania inwestycji.

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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022r. poz. 273, 1846 oraz 2023r. poz. 595), 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.

Uzupełnieniem regulacji ustawowej są przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane w Dz. U. Nr 164, poz. 1588.

Rozporządzenie to, określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących ustalenia:



- 1) linii zabudowy,
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu,
- 3) szerokości elewacji frontowej,
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

W myśl art. 61 ust. 5a Ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a Ustawy, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W rozpatrywanej sprawie szerokość frontu terenu inwestycji od strony drogi, z której planuje się główny wjazd i wejście na teren inwestycji – to jest od strony alei Solidarności, wynosi ok. 110,0m. Wykonując dyspozycje wynikające z cytowanego art. 61 ust. 5a Ustawy, granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu inwestycji w odległości od 330,0m do 560,0m. Powiększenie obszaru analizowanego do ok. 560,0m w kierunku zachodnim, zostało podyktowane koniecznością objęcia analizą całych zabudowanych działek i nie wymaga szczegółowego uzasadnienia (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011r., sygn. akt II OSK1426/10, LEX nr 992487).

Tak wyznaczony obszar analizy pozwala na dokonanie charakterystyki urbanistycznej pod kątem kontynuacji funkcji, gabarytów i form architektonicznych zabudowy już istniejącej oraz na jej podstawie dokonania ustaleń wskaźników i parametrów dla nowej zabudowy.

Wyznaczony obszar analizowany obejmuje zabudowę przy głównym ciągu komunikacyjnym miasta – drogi krajowej K73 - alei Solidarności i drogi ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej. Część obszaru analizowanego po zachodniej stronie alei Solidarności obejmuje fragment osiedla mieszkaniowego „Bocianek” o wysokościach budynków mieszkalnych wielorodzinnych ok. 16,5m.

W południowo-zachodniej części obszaru analizowanego zlokalizowany jest wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, tj. „Galeria Echo” o wysokości do ok. 22,0m.

Część obszaru analizowanego po południowej stronie ul. Świętokrzyskiej (droga ekspresowa), zabudowana jest budynkami usługowymi i produkcyjnymi o wysokościach do ok. 22,0m oraz powstałymi w ostatnich latach budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o wysokościach do ok. 27,0m. Zabudowa występująca po południowej stronie ul. Świętokrzyskiej jest systematycznie zastępowana przez nową zabudowę – co jest szczególnie widoczne wzdłuż ulicy Górnej i ul. Zbożowej na odcinku do skrzyżowania z ulicą E. Taylora. Zmieniający się krajobraz tej części Miasta wymaga rewitalizacji. Tereny bliskiego sąsiedztwa centrum wraz z rozwojem Miasta ulegają szybkiej odbudowie, a więc przybliżając się do centrum Miasta, musimy uwzględnić fakt, iż teren dotychczas urządzony radykalnie się zmienia. Budynki o znacznym stopniu zużycia stają się mniej użyteczne, a w końcu ustępują miejsca przestrzeniom intensywnie zurbanizowanym. Obszary miast są naturalnymi przestrzeniami rozwoju intensywniejszej zabudowy, w tym usługowej oraz mieszkalnej wielorodzinnej.

Dominujące dotychczas budynki usługowe, produkcyjne i mieszkalne jednorodzinne są systematycznie wypierane przez zabudowę zrealizowaną w ostatnich latach.

Istniejące w obszarze analizowanym główne ciągi komunikacyjne, tj. ul. Świętokrzyska i al. Solidarności, wyraźnie wydziela ją tworzącą spójną urbanistycznie część obszaru analizowanego, w której znajduje się teren wnioskowanej inwestycji. Budynki występujące w tej części obszaru analizowanego to budynki usługowe usytuowane na dużych powierzchniowo terenach, posiadające znaczne gabaryty:

- usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego północnej stronie, zabudowa usługowa COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o.) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do ok. 55,0m i szerokości elewacji frontowej ok. 110,0m;
- zabudowa usługowo-biurowa po północnej stronie terenu inwestycji o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do ok. 25,0m i szerokości elewacji frontowej ok. 126,5m;
- zabudowa usługowa po północno-wschodniej stronie, tj. budynki Uniwersytetu Jana Kochanowskiego o wysokości do ok. 24,0 m i szerokościach elewacji frontowych od ok. 52,0m do ok. 70,0m,
- zabudowa usługowa po południowo – zachodniej stronie terenu inwestycji, tj. „Galeria Echo” o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do ok. 22,0m i szerokości elewacji frontowej ok. 330m.

Dla terenu bezpośrednio graniczącego od strony zachodniej z terenem inwestycji Prezydent Miasta Kielce Decyzją Nr 346/2022 z dnia 31.10.2022r., znak: UA-IV.6740.1.254.2022.DG zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży 1564m<sup>2</sup>) z częścią mieszkalną (stanowiącą 48,98% powierzchni użytkowej budynku), z garażem podziemnym i zewnętrznymi stanowiskami postojowymi, urządzenia reklamowego oraz drogą pożarową o dł. 85,31m, na terenie obejmującym działki nr ewid. 125/10, 125/8, 128/8, 124/9, 124/6, 125/13, 128/11, w obr. 0012 w Kielcach przy alei Solidarności”.

Wobec bardzo dużej niejednorodności istniejącej w obszarze analizowanym struktury urbanistycznej oraz zróżnicowanych cech budynków (najwyższa w obszarze zabudowa usługowa COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o), duży zespół zabudowy Uniwersytetu Jana Kochanowskiego, wielokondygnacyjne budynki wielorodzinne na os. „Bocianek”, parterowa ekstensywna zabudowa jednorodzinna, wielokondygnacyjne budynki wielorodzinne, niższa zabudowa usługowa i produkcyjna po południowej stronie ul. Świętokrzyskiej oraz wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „Galeria Echo”) a także stosunkowo rozległej powierzchni analizowanego obszaru i faktu silnej ekspozycji rejonu głównych ciągów komunikacyjnych miasta – alei Solidarności (droga krajowa) i ul. Świętokrzyskiej (droga ekspresowa) – przyjęcie parametrów dla nowej zabudowy poprzez „mechaniczne” zastosowanie średnich arytmetycznych parametrów budynków z obszaru analizowanego byłoby wysoce nieracjonalne pod względem zachowania zastanego ładu przestrzennego. Wyliczone średnie wartości parametrów wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantują zachowania ładu przestrzennego, a nawet w przedmiotowej sprawie mogą spowodować zaburzenie relacji przestrzennych tego miejsca. W rozpatrywanej sytuacji przestrzennej, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego północnej stronie, występuje subdominanta wysokościowa, tj. zabudowa usługowa COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o) oraz zabudowa usługowo-biurowa, jak również w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego zachodniej stronie,

realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku usługowego z częścią mieszkalną, na podstawie Decyzji Nr 346/2022 z dnia 31.10.2022 znak: UA-IV.6740.1.254.2022.DG udzielającej pozwolenia na budowę, oczywistym jest, iż w celu zachowania ładu przestrzennego merytoryczne odniesienie dla parametrów nowej zabudowy powinny stanowić obiekty zlokalizowane w tej części obszaru, tj. obiekty zlokalizowane w części obszaru stanowiącej spójną całość, wydzielone głównymi ciągami komunikacyjnymi, tj. ul. Świętokrzyską i aleją Solidarności.

Uwzględniając lokalizację planowanej inwestycji należy mieć na uwadze istniejący poziom hałasu, który generuje wzmożony ruch pojazdów. Hałas drogowy jest hałasem zmiennym w czasie i zależy od wielu czynników, m.in. od natężenia ruchu pojazdów, prędkości pojazdów, płynności ruchu komunikacyjnego (pojazdy zatrzymujące się i ruszające ze skrzyżowań ulic generują większy hałas aniżeli pojazdy poruszające się płynnym ruchem ze stałą prędkością). Ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego klimatu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej wartości dopuszczalnej lub na tym poziomie oraz na zmniejszaniu poziomu hałasu do co najmniej dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez straty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami LDWN i LLN, które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem, określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 112) - tabela 3.

Określona w ww. rozporządzeniu dopuszczalna wielkość poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi:

- 68 dB - wskaźnik LDWN (przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku);
- 59 dB - wskaźnik LLN (przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy).

Dla niniejszego przedsięwzięcia Prezydent Miasta Kielce wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.02.2023r. znak: GKS-IV.6220.25.2022, w której poinformował, że „*Jak wynika z analizy dokumentacji (wyników obliczeń), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z miejscami postojowymi nie wiąże się z istotnym oddziaływaniem w zakresie hałasu, inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnych oddziaływań w zakresie emisji hałasu.*

*Głównym źródłem hałasu w otoczeniu planowanej inwestycji jest hałas drogowy (al. Solidarności – droga krajowa Nr 73 i ul. Świętokrzyska – droga ekspresowa S74). Planowane przedsięwzięcie samo stanowić będzie teren chroniony akustycznie, dla którego dopuszczalne wartości poziomu hałasu w środowisku wynoszą od dróg lub linii kolejowych w porze dziennej 65dB, w porze nocnej 56dB.*

*Zgodnie z Programem ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Kielce na lata 2022-2024 największe przekroczenia wartości dopuszczalnych hałasu są spowodowane przez ruch drogowy. W programie wskazano, iż przekroczenia występują również w okolicy ulic, przy których będzie zlokalizowana przedmiotowa inwestycja. Hałas na al. Solidarności powoduje przekroczenia do 15dB, natomiast na ul. Świętokrzyskiej do 10dB.*

*Jak wynika z map hałasu miasta Kielce z 2018r. można zauważyć, iż w porze dzienne – wieczorowo – nocnej teren inwestycji w całości leży w obszarze oddziaływania hałasu 70-75dB, gdy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dopuszczalny długookresowy średni poziom*

hałasu dla przedziału czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku dla terenów mieszkaniowo – usługowych wynosi 68dB. W porze nocnej mapa akustyczna miasta Kielce wskazuje, iż inwestycja leży w obrębie izofon 65-70dB, podczas gdy dopuszczalny długookresowy średni poziom hałasu dla przedziału czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy wynosi 59dB.

W grudniu 2021r. Inwestor zlecił wykonanie Analizy akustycznej ruchu drogowego al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej w Kielcach na potrzeby analizy oddziaływania dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w kierunku zachodnim w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego przedsięwzięcia. W analizie uwzględniono działki wchodzące w skład przedmiotowej inwestycji. Wykonane obliczenia posłużyły do stworzenia mapy zasięgu stref hałasu dla analizowanego terenu. Wykonana mapa prezentuje rozkład izofon odpowiadający dopuszczalnym wartościom hałasu, tj.: 68 dB dla przedziału czasowego równego wszystkim dobom w roku oraz 59 dB dla przedziału czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy. W analizie wykazano, iż izofony o ww. wartościach dopuszczalnych nie wchodzi na część mieszkalną planowanej inwestycji. Jak wynika z KIP na parterze każdego budynku planowane są lokale handlowo – usługowe z zapleczem. Na 2-giej kondygnacji projektuje się lokale usługowe lub biurowe. Na kondygnacjach 3-9 planowane są usługi biurowe lub lokale mieszkalne. Pozostałe kondygnacje stanowią część mieszkalną.

Zgodnie z dokumentacją, przedłożoną dla analizowanego obecnie przedsięwzięcia, Inwestor planuje zastosować rozwiązania zwiększające izolacyjność akustyczną przegród w projektowanych budynkach, tj. np. zastosowanie stolarki okiennej i przegród budowlanych o podwyższonych parametrach akustycznych w celu spełnienia wartości normatywnych hałasu wewnątrz mieszkań. Izolacyjność akustyczna przegrody zewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 30. **Jak wynika z KIP uwarunkowania lokalizacyjne lokali mieszkalnych oraz zastosowanie stolarki i przegród budowlanych o podwyższonych parametrach akustycznych zapewni dotrzymanie norm hałasowych.**

W dniu 12.06.2023r. tutejszy Organ przesłał do uzgodnień projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w postanowieniu z dnia 22.06.2023r. znak: O.KI.Z-3.4351.163.2023.MS uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji. W ww. postanowieniu GDDKiA poinformował że „Jednocześnie należy wskazać, że teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania drogi ekspresowej S74 z drogą krajową nr 73, może znajdować się w obszarze negatywnego oddziaływania ww. dróg. W związku z powyższym zabudowa mieszkaniowa przewidziana do realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej oraz drogi krajowej (o bardzo dużych natężeniach ruchu) będzie narażona na te negatywne oddziaływania. Na odcinku drogi ekspresowej S74 zarządca drogi nie planuje realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych. Natomiast zgodnie z opracowaną Koncepcją Programową dla zadania pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 74 do parametrów drogi 2-jezdniowej, klasy ekspresowej na odcinku przejścia przez Kielce (węzeł Kielce Zachód/S7– węzeł Kielce Bocianek/DK73)”, na skrzyżowaniu, w ciągu al. Solidarności zaprojektowany został wiadukt, który zostanie zlokalizowany nad istniejącą jezdnią. Przyjęte rozwiązania drogowe nie przewidują dodatkowych zabezpieczeń akustycznych w obrębie planowanej inwestycji kubaturowej. Dodatkowo brak jest

technicznych możliwości zabezpieczenia przed hałasem planowanego budynku z funkcją mieszkalną o całkowitej wysokości do 55,0 m.

Jednakże należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 – ze zm.), inwestor obiektu (w szczególności przeznaczonego na stały pobyt ludzi) powinien zrealizować inwestycję w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. Z powyższego zapisu wynika, że nie do zarządcy drogi należy ochrona obiektu przed hałasem i drganiami lecz obowiązek ten spoczywa na inwestorze i to on ponosi koszty z tym związane. Wpływ ruchu drogowego na budynek mieszkalny wymaga szczególnej ochrony przed hałasem i powinien być uwzględniany przy jego realizacji. Ocena konieczności wykonania odpowiedniej ochrony, w tym akustycznej należy w przedmiotowej sprawie do inwestora przedsięwzięcia kubaturowego. W związku z powyższym inwestor planowanego zadania winien zastosować rozwiązania zwiększające izolacyjność akustyczną przegród tak, aby uzyskać dopuszczalne normy wewnątrz budynku.

Do chwili realizacji planowanej przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach inwestycji polegającej na rozbudowie ul. M. Konopnickiej wraz z połączeniem z ul. Uniwersytecką, obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji może się odbywać z al. Solidarności, na warunkach określonych przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach. Jednakże docelowa (tj. przed oddaniem do użytkowania budynku usługowego) obsługa komunikacyjna winna być zapewniona wyłącznie w oparciu o projektowany układ drogowy, bez wykorzystania istniejącego zjazdu zlokalizowanego na wysokości budynku COMARSCH.”

Badając spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy stwierdzam, że w niniejszej sprawie w granicach analizy występują działki dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane w sposób umożliwiający ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1588) ustalam co następuje.

#### **Kontynuacja funkcji.**

W obszarze analizowanym zlokalizowanym wzdłuż al. Solidarności – głównego ciągu komunikacyjnego miasta – występuje różnorodna zabudowa. Zlokalizowane są tu budynki usługowe, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, mieszkalne wielorodzinne, budynki produkcyjne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne.

Działki objęte wnioskiem położone są na obszarze, dla którego dnia 19 września 2019r. została podjęta uchwała Rady Miasta w Kielcach Nr XVIII/302/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu", na terenie ozn. w projekcie planu symbolem UMW1, tj. teren zabudowy usługowej

z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek o przeznaczeniu podstawowym, o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej.

Ponadto dla terenu bezpośrednio graniczącego od strony zachodniej z terenem inwestycji Prezydent Miasta Kielce Decyzją Nr 346/2022 z dnia 31.10.2022r., znak: UA-IV.6740.1.254.2022.DG udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży 1564m<sup>2</sup>) z częścią mieszkalną (stanowiącą 48,98% powierzchni użytkowej budynku), z garażem podziemnym i zewnętrznymi stanowiskami postojowymi, urządzenia reklamowego oraz drogą pożarową o dł. 85,31m.

Biorąc powyższe pod uwagę, kontynuacja funkcji dla wnioskowanej inwestycji, która dotyczy budowy budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>) z lokalami mieszkalnymi (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej budynku) z garażem podziemnym i nadziemnymi miejscami postojowymi, nie budzi zastrzeżeń i stanowi kontynuację funkcji już istniejącej.

#### **Wyznaczenie linii nowej zabudowy (§ 4 Rozporządzenia).**

- 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*
- 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.*
- 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich tworzy uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*
- 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Teren objęty wnioskiem przylega od południa do drogi publicznej ul. Świętokrzyskiej (droga ekspresowa S74) oraz drogi dojazdowej, tj. ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej. W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji od strony zachodniej przebiega al. Solidarności (droga krajowa K73).

U zbiegu powyższych ulic znajduje się jedno z większych występujących w mieście skrzyżowań świetlnych o ruchu okrężnym.

Ulica Świętokrzyska i aleja Solidarności planowane są do przebudowy/rozbudowy w ramach przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa drogi krajowej nr 74 do parametrów drogi 2-jezdniowej, klasy ekspresowej na odcinku przejścia przez Kielce (węzeł Kielce Zachód/S7 – węzeł Kielce Bocianek/DK73)”, dla którego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach wydał decyzję znak:WOO-I.420.16.2020.KT.46 z dnia 30.07.2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ponadto teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze dla którego dnia 19 września 2019 r. została podjęta uchwała Rady Miasta w Kielcach Nr XVIII/302/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu" na terenie ozn. symbolem UMW1. Zgodnie z zapisami w ww. planie będącym w opracowaniu, wyznaczone zostały strefy zabudowy w tym m. in. strefa zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz strefa ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy.

Analizując zabudowę wzdłuż tych ulic stwierdzam, że po północnej stronie terenu inwestycji występuje zabudowa usługowa COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o.) w odległości ok. 80,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni al. Solidarności, natomiast od strony południowej za ul. Świętokrzyską, najbliższy budynek usługowy zlokalizowany jest w odległości ok. 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni al. Solidarności. Wzdłuż ul. Świętokrzyskiej po wschodniej stronie występują zabudowania Uniwersytetu Jana Kochanowskiego w odległości ok. 110,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni, natomiast od strony zachodniej za al. Solidarności, najbliższa zabudowa (stacja paliw) zlokalizowana jest w odległości ok. 40,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz nieograniczając w znacznym stopniu możliwości inwestycyjnych terenu wnioskowanego w rozpatrywanej sprawie, na podstawie § 4 ust. 4 Rozporządzenia, ustaliam nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - w sposób oznaczony na załącznikach graficznych cyframi 1-2, tj. w odległości od ok. 33,0m do ok. 39,0m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej, ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 43,0m do ok. 59,0m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej,
- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy - w sposób oznaczony na załącznikach graficznych cyframi 3-4, tj. w odległości od ok. 15,00m do ok. 19,00m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej, ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 29,0m do ok. 33,0m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej.

Biorąc pod uwagę planowane zamierzenie inwestycyjne, które polega na budowie budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej budynku) z garażem podziemnym i zewnętrznymi stanowiskami postojowymi, przy wyznaczaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy organ uwzględnił istniejący poziom hałasu na terenie inwestycji, w celu utrzymania poziomu hałasu poniżej wartości dopuszczalnej lub na tym poziomie, określonej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ponadto tak wyznaczone linie zabudowy nie są sprzeczne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.), zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od krawędzi jezdni dróg krajowych (al. Solidarności zalicza się do kategorii dróg krajowych) wynosi 10,0m a od krawędzi jezdni dróg ekspresowych

(ul. Świętokrzyska zalicza się do kategorii dróg ekspresowych) wynosi 20,0m w terenie zabudowanym.

Tak wyznaczone linie zabudowy nie zaburzają istniejącego ładu przestrzennego oraz są zgodne z ustaleniami w ww. planie będącym w opracowaniu.

#### **Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (§ 5 Rozporządzenia).**

*1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*

2. *Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

W obszarze analizowanym wskaźniki powierzchni zabudowy są zróżnicowane i wynoszą od 0,11 do 0,80. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi ok. 0,28.

Teren planowanej inwestycji znajduje się przy jednym z większych występujących w mieście skrzyżowań świetlnych o ruchu okrężnym, tj. skrzyżowania drogi krajowej K73 - alei Solidarności i drogi ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej.

Istniejąca zabudowa wokół tego skrzyżowania charakteryzują się dużą intensywnością. Po południowo – zachodniej stronie znajduje się budynek usługowy „Galeria Echo” o współczynniku zabudowy wynoszącym 0,80, natomiast po południowo – wschodniej stronie znajduje się zabudowa produkcyjna oraz usługowa o współczynniku zabudowy wynoszącym 0,64. Teren planowanej inwestycji to północno – wschodni narożnik, zatem wnioskowany współczynnik powierzchni zabudowy nawiązuje intensywnością do zabudowy zlokalizowanej przy skrzyżowaniu.

Ponadto w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu", na terenie ozn. symbolem UMW1, tj. na obszarze na którym znajduje się teren inwestycji, określono wskaźnik powierzchni zabudowy w wielkości do 70%.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwzględniając położenie terenu inwestycji przy skrzyżowaniu drogi krajowej K73 - alei Solidarności i drogi ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej charakteryzującej się dużą intensywnością zabudowy, na podstawie § 5 ust. 2 Rozporządzenia, ustalam wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,28 (średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy z obszaru analizowanego) do 0,59, (wskaźnik powierzchni zabudowy wpisujący się w obszar wokół skrzyżowania drogi krajowej K73 - alei Solidarności i drogi ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej charakteryzującej się dużą intensywnością zabudowy, nie przekraczający wartości maksymalnej współczynnika zabudowy w obszarze analizowanym).

Tak ustalony wskaźnik umożliwi realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem i pozwoli na kontynuację istniejącego ładu przestrzennego oraz wpisze się w obszar wokół skrzyżowania drogi krajowej K73 - alei Solidarności i drogi ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej charakteryzującej się dużą intensywnością zabudowy.

#### **Powierzchnia biologicznie czynna**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w § 2 pkt 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei treść Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Mając na uwadze ochronę roślinności trwałej lub sezonowej, umożliwiającej naturalną wegetację roślin i życie zwierząt, realizując plany inwestycyjne



wnioskodawca powinien urządzić minimum 25% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchnię biologicznie czynną.

Wskaźnik ten jest ustalany w projekcie decyzji na poziomie funkcjonalnie związanym z innymi parametrami zagospodarowania terenu.

#### **Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej (§ 6 Rozporządzenia).**

1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy skorelowane są z szerokościami działek, na których się znajdują i wynoszą od ok. 6,0m do ok. 330,0m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. 48,00m.

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji występują budynki usługowe o szerokościach elewacji frontowych znacznie wyższych od średniej szerokości elewacji budynków występujących w obszarze analizowanym:

- zabudowa usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego północnej stronie, tj. COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o.) o szerokości elewacji frontowej ok. 110,00 m;

- zabudowa usługowo-biurowa usytuowana po północnej stronie terenu inwestycji o szerokości elewacji frontowej ok. 126,5 m;

- zabudowa usługowa usytuowana po północno-wschodniej stronie, tj. budynki Uniwersytetu Jana Kochanowskiego o szerokościach elewacji frontowych od ok. 52,0 m do ok. 70,0 m,

- zabudowa usługowa po południowo – zachodniej stronie terenu inwestycji, tj. „Galeria Echo” o szerokości elewacji frontowej ok. 330m.

Po zachodniej stronie terenu inwestycji na działkach nr ewid.: 125/10, 125/8, 128/8, 124/9, 124/6, 125/13, 128/11, obręb 0012, przy al. Solidarności w Kielcach, wydane zostało pozwolenie Nr 346/2022 z dnia 31.10.2022r., znak: UA-IV.6740.1.254.2022.DG, dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży 1564m<sup>2</sup>) z częścią mieszkalną (stanowiącą 48,98% powierzchni użytkowej budynku), z garażem podziemnym i zewnętrznymi stanowiskami postojowymi, urządzenia reklamowego oraz drogą pożarową o dł. 85,31m, w której ustalono szerokość elewacji budynku:

- frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności wynoszącej 55,4m

- południowej od strony ul. Świętokrzyskiej wynoszącej 37,9m

Biorąc pod uwagę powyższe, szerokość terenu inwestycji oraz wnioski inwestora, ustalam na podstawie § 6 ust. 2 Rozporządzenia, dla projektowanego budynku usługowego z lokalami mieszkalnymi szerokość elewacji:

- frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności - od 35,0 m do 57,5m,

- południowej od strony ul. Świętokrzyskiej- od 35,0 m do 48,0m,

jako średnia szerokości budynków występujących w obszarze analizowanym, z uwzględnieniem tolerancji do 20%

Obiekt o tak ustalonej szerokości elewacji frontowej umożliwi kontynuację istniejącego ładu przestrzennego.

### **Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (§ 7 Rozporządzenia).**

- 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*
- 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.*
- 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.*
- 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust.1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Teren inwestycji zlokalizowany jest przy al. Solidarności oraz ul. Świętokrzyskiej. Na terenie inwestycji, usytuowany jest budynek techniczny, zgodnie z wnioskiem przeznaczony do rozbiórki.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym wynoszą od ok. 3,0m do ok. 55,0 m. Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym wynosi ok. 11,00 m.

Na działkach znajdujących się po północnej stronie terenu inwestycji zlokalizowana jest zabudowa usługowa COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o.) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej ok. 55,0m. Teren inwestycji od strony południowej przylega do ul. Świętokrzyskiej (droga ekspresowa).

Po zachodniej stronie terenu inwestycji na działkach nr ewid.: 125/10, 125/8, 128/8, 124/9, 124/6, 125/13, 128/11, obręb 0012, przy al. Solidarności w Kielcach, wydane zostało pozwolenie Nr 346/2022 z dnia 31.10.2022r., znak: UA-IV.6740.1.254.2022.DG, dla inwestycji polegającej na budynku usługowego (w tym handel o pow. sprzedaży 1564m<sup>2</sup>) z częścią mieszkalną (stanowiącą 48,98% powierzchni użytkowej budynku), z garażem podziemnym i zewnętrznymi stanowiskami postojowymi, urządzenia reklamowego oraz drogą pożarową o dł. 85,31m, w której ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności oraz elewacji (południowej) od strony ul. Świętokrzyskiej, mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- w strefie zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – 55,0m
- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy – 3,0m.

Jak wskazano powyżej, wobec bardzo dużej niejednorodności istniejącej w obszarze analizowanym struktury urbanistycznej oraz zróżnicowanych cech budynków i faktu silnej ekspozycji rejonu głównych ciągów komunikacyjnych miasta – alei Solidarności (droga krajowa) i ul. Świętokrzyskiej (droga ekspresowa) – przyjęcie parametrów dla nowej zabudowy poprzez „mechaniczne” zastosowanie średnich arytmetycznych parametrów budynków z obszaru analizowanego byłoby wysoce nieracjonalne pod względem zachowania zastanego ładu przestrzennego. W rozpatrywanej sytuacji przestrzennej, w celu zachowania istniejących cech krajobrazu miejskiego w ujęciu widokowym z alei Solidarności, merytorycznym odniesieniem dla parametrów nowej zabudowy winny być budynki usługowe zlokalizowane, tak jak teren inwestycji, po wschodniej stronie alei Solidarności i północnej stronie ul. Świętokrzyskiej, tj.:

- usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego północnej stronie zabudowa usługowa COMARSCH (dawny City Core sp. z o.o.) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do ok. 55,0 m,

- zabudowa usługowo-biurowa po północnej stronie terenu inwestycji o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do ok. 25,0 m,
- zabudowa usługowa po wschodniej stronie, tj. budynku Uniwersytetu Jana Kochanowskiego o wysokości do ok. 24,0 m,
- zabudowa usługowa po południowo – zachodniej stronie terenu inwestycji, tj. „Galeria Echo” o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do ok. 22,0m,
- zabudowa realizowana w ramach pozwolenie Nr 346/2022 z dnia 31.10.2022r., znak: UA-IV.6740.1.254.2022.DG, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji od strony zachodniej o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – 55,0m

Ponadto dla terenu, na którym znajduje się teren inwestycji, tj. ozn. symbolem UMW1 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, określono wysokość zabudowy: poza strefą ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy od 10,0m do 75,0m, przy czym nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne; w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy do 9,0m, z zastrzeżeniem, że na całym terenie UMW1 dla kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup> – wysokość zabudowy do 3,0m.

Biorąc powyższe i wniosek inwestora pod uwagę, na podstawie § 7 ust. 4 Rozporządzenia, ustalę wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności oraz elewacji (południowej) od strony ul. Świętokrzyskiej dla projektowanego budynku usługowego z lokalami mieszkalnymi, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – od 10,0m (wartość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej występująca w obszarze analizowanym, nie przekraczająca wartości średniej) do 55,0m (jako wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej występująca w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, po jego północnej stronie)
- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy – do 9,0m (wartość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej występująca w obszarze analizowanym, nie przekraczająca wartości średniej)

Obiekt o tak ustalonej wysokości górnej krawędzi elewacji umożliwi kontynuację istniejącego tadu przestrzennego oraz uwzględni ustalenia w ww. planie będącym w opracowaniu.

#### **Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 Rozporządzenia).**

*Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.*

W obszarze analizowanym budynki zwieńczone dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°, o położeniu głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym i szczytowym w stosunku do frontu działki oraz dachami płaskimi. Całkowite wysokości budynków w obszarze analizowanym wynoszą do ok. 55,0 m (budynek usługowy z dachem płaskim, występujący po północnej stronie terenu inwestycji).

W oparciu o powyższe i wniosek inwestora ustalę geometrię dachu dla projektowanego budynku – dach płaski, całkowita wysokość budynku do 55,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

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

Ad. 2 Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej – al. Solidarności (droga publiczna kategorii krajowej)

Ad. 3 Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z zapewnieniami, o których mowa w punkcie 6 decyzji.

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

Ad. 5 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 z późn. zm.),

Ad. 6 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.

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany z:

- 1) Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad - postanowieniem z dnia 22.06.2023r. znak: O.Kl.Z-3.4351.163.2023.MS uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w wyznaczonym obszarze.

W trakcie postępowania Miejski Zarząd Dróg w Kielcach, pismem z dnia 28.06.2023r. znak: WR.453.108.2023.RR, pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w wyznaczonym obszarze.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust.4 stwierdzam, że przeprowadzenie pozostałych 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 19.04.2022r., oraz z dnia 30.06.2023r.). W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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.

Stosownie do wymogów art. 60 ust. 4 Ustawy 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 2006 r. (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 2142 z późn. zm.) dokonano zapłaty należnej opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na konto Urzędu Miasta Kielce w wysokości 598 zł (słownie złotych: pięćset dziewięćdziesiąt osiem) zgodnie z treścią części I ust. 8 załącznika do tej ustawy.

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.

Załączniki: Nr 1 – graficzny

Nr 2 – wyniki analizy (CZĘŚĆ TEKSTOWA I GRAFICZNA)

Strony, które nie otrzymują w całości załącznika graficznego nr 1 i załącznika graficznego nr 2 do decyzji ze względu na jego duży format, mogą się z nim zapoznać w Urzędzie Miasta Kielce w sposób uzgodniony telefonicznie z osobą do kontaktu w sprawie wskazaną poniżej. Osoba do kontaktu w sprawie: podinspektor – Beata Milner (Urząd Miasta Kielce, Wydział Urbanistyki i Architektury, tel. 41 36 76 126).

Z UP. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Dominik Kwietniowski  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Otrzymują:

Strony wg 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).

PODINSPEKTOR

mgr inż. Beata Milner

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. Aneta Szymczyk

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, wnieśnie 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).

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub gdy dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę - art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych, a jedynie stanowi podstawę do wystąpienia z wnioskiem o zgłoszenie zamiaru budowy, wykonania robót budowlanych lub z wnioskiem o pozwolenie na budowę, zgodnie z Rozdziałem 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.