



**DECYZJA Nr 219 / 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 977) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 22.12.2022r., (zmienionego i uzupełnionego dnia 11.01.2023r., 28.03.2023r., 21.06.2023r., 25.07.2023r.), przez Pana

[REDAKTED]

**USTALAM**

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

budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w 4 szeregach od 3 do 11 segmentów) i 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, murami oporowymi o łącznej długości do 362,4m, na działkach nr ewid.: 75/10, 75/25, 75/26, 75/27, 75/28, 75/29, 75/30, 75/31, 75/32, 75/33, 75/34, 75/35, 75/36, 75/37, 75/38, 75/39, 75/40, 75/41, 75/42, 75/43, obręb 0012, przy ul. Ciekockiej w Kielcach, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEF-A.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Budowa 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w 4 szeregach od 3 do 11 segmentów) i 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, murami oporowymi o łącznej długości do 362,4m.

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

**1.) Nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- od strony ul. Ciekockiej - w odległości 2,00m od granicy działek z pasem drogowym, w sposób oznaczony na zał. graf. literami G-H,
- od strony zachodniej - w odległości 10,00m od granicy z pasem drogowym, (działki nr ewid. 32/4 i 32/5 - uż „dr”) tj. w sposób oznaczony na zał. graf. literami H-I-J.

**2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,24 do 0,32.**

**3) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni terenu inwestycji.**

**4) Szerokość elewacji frontowej południowej:**

- dla 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – od 7,00m do 9,00 każdy budynek, które będą tworzyły bryły o szerokości od 24,00m do 90,00m,
- dla 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – od 19,00m do 25,00m.

**5) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej południowej dla każdego budynku – od 5,70m do 9,00m, mierzona od średniego poziomu terenu na tej elewacji (południowej) tj. od strony ul. Ciekockiej.**

- 6) Geometria dachu budynku – dach płaski. Całkowita wysokość każdego budynku do 9,00m, mierzona od średniego poziomu terenu na tej elewacji tj. południowej od strony ul. Ciekockiej.

*Żaden element dachu (za wyjątkiem kominów i przeciwogniowych wyniesionych fragmentów ścian szczytowych) a także nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne, nie może być zlokalizowany ponad wysokość budynku.*

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

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku, położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem: Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane - B-IVa - R-V -grunty orne klasy IVa i V (pochodzenia mineralnego).  
Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 2409) nie ogranicza przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w przypadku ich położenia w granicach administracyjnych miasta, zatem w nin. sprawie teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Ponieważ inwestycja nie jest położona na użytkach rolnych wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, inwestor nie ma obowiązku ubiegać się o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.
- Przy projektowaniu inwestycji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U. z 2023r., poz. 1336) należy zapewnić 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 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.
- 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. dotyczącą utworzenia Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz.Woj. Świętokrzyskiego z 2016r. poz.2914).
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku

Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Nr XLIX/877/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).

- Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020) - w strefie C (tereny rolne, istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą).

Zgodnie z § 4.2 ww. Uchwały na terenie strefy krajobrazowej KOCHK oznaczonej literą C, ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

a) Kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;

b) Ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych i otwarcie widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.

- Posiadacz odpadów, zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1587) 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.
- 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 2023r. poz. 1094 z późn. zm.), tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust.1:
  - pkt 55 litera b, tiret pierwszy, cyt.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”,
  - pkt 58 litera a, cyt.: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

W dniu 02.11.2021r. Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKŚ-IV.6220.27.2021 zmienioną decyzją znak: GKŚ-IV.6220.27.2021 z dnia 02.12.2021r. w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul Ciekockiej w Kielcach” na działkach nr ewid.: 75/10, 75/25, 75/26, 75/27, 75/28, 75/29, 75/30, 75/31, 75/32, 75/33, 75/34, 75/35, 75/36, 75/37, 75/38, 75/39, 75/40, 75/41, 75/42, 75/43, obręb 0012.

W ww. decyzji w punkcie II zgodnie z art. 84 ust. 1a u.o.o.ś. określono wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c u.o.o.ś., tj. 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 u.o.o.ś.:

1. Należy stosować sprawny technicznie sprzęt budowlany i transportowy. Rodzaj i stan techniczny sprzętu muszą zapewnić ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi.
2. Teren zaplecza budowy, miejsca postojowe maszyn i urządzeń oraz miejsca magazynowania materiałów budowlanych należy zorganizować w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.
3. Wykonawca prac winien posiadać sorbenty służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych.
4. Zaopatrzenie w wodę należy realizować za pośrednictwem sieci wodociągowej.
5. Ścieki socjalno-bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty.
6. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
7. 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 przekazać je uprawnionym odbiorcom.
8. 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.
9. 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.

## **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 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 komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Ciekockiej na warunkach które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

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.

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

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
  - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – w oparciu o miejską sieć wodociągową i kanalizacyjną, pismo „Wodociągów Kieleckich” Sp. z o.o. z dnia 30.06.2021r., znak: TT/2021/1759, TT-W/ZS oraz pismo „Wodociągów Kieleckich” Sp. z o.o. z dnia 01.07.2021r., znak: TT/2021/1759, TT-W/ZS,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z załączonym do wniosku zapewnieniem PGE Dystrybucja S. A. z dnia 25.07.2023r., znak: 23-12/WZD/00528/L.dz.9739/2023,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z zapewnieniem MZD Kielce z dnia 18.03.2022r., znak: WT.RIK.613.1.13.2022.BG.
- 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 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: 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.

#### 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 przez 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 2011r. 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 2023r., poz. 1478).
  - Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 4/2019 z dnia 19 grudnia 2019r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2019r., 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.).
  - 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 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.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem czarnym i literami **ABCDEF-A**, na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

Dnia 22.12.2022r., do tut. organu wpłynął wniosek (zmieniony i uzupełniony dnia 11.01.2023r., 28.03.2023r., 21.06.2023r., 25.07.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla opisanego na wstępie zamierzenia budowlanego.

Inwestor po zapoznaniu się ze sporządzoną przez Organ w sprawie analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, pismem złożonym z dnia 21.06.2023r. zaakceptował parametry wynikające z analizy i zmienił wniosek w tym zakresie.

W niniejszym postępowaniu organ w dniu 22.06.2023r. sporządził projekt decyzji o warunkach zabudowy, który następnie został przesłany do Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach celem zaopiniowania.

Miejski Zarząd Dróg w Kielcach w piśmie z dnia 10.07.2023r., znak: WR.453.119.2023.KZW, pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy pod warunkiem zmiany zapisów dotyczących:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy (pkt. 3.1. projektu decyzji) z zapisu istniejącego:  
„ – od strony ul. Ciekockiej – w odległości 2,00m od granicy działek z pasem drogowym, w sposób oznaczony na zał. graf. literami G-H-I,  
– w odległości 6,00m od granicy z pasem drogowym drogi wewnętrznej (działki nr ewid. 32/4 uż „dr”), tj. w sposób oznaczony na zał. graf. literami H-I-J.”

na zapis następujący:

- „ – od strony ul. Ciekockiej - w odległości 2,00m od granicy działek z pasem drogowym, w sposób oznaczony na zał. graf. literami G-H,  
– od strony zachodniej (działek nr ewid.: 32/4 i 32/5 – uż „dr”) - w odległości 10,00m od granicy z pasem drogowym, w sposób oznaczony na zał. graf. literami H-I-J,”

- ilości stanowisk postojowych (pkt. 6 projektu decyzji) z zapisu istniejącego:  
„W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum: 1,1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.”

na zapis następujący:

„W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum: 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.”

Pismem złożonym dnia 26.07.2023r., Inwestor zaakceptował zapisy zawarte w ww. piśmie MZD.

Po zmianie wniosku przez Inwestora, organ sporządził dnia 26.07.2023r. projekt decyzji, w którym uwzględnił warunki zawarte w piśmie MZD, zatem odstąpiono od ponownego uzgodnienia projektu decyzji.

Teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze objętym Uchwałą Rady Miasta Kielce Nr LXIV/1229/2006, z dnia 22 czerwca 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II: Bęczkowska – Ciekocka – Park” w Kielcach.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej Ustawą).

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 projektowanego obiektu budowlanego oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, gaz, sposób odprowadzenia ścieków i wód opadowych. We wniosku wskazał, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.

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 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.

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 planowanego do zabudowy wynosi ok. 164,00m, przy czym za front uznano jego południową część oznaczoną literami A-B, który przylega do drogi publicznej z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren tj. z ul. Ciekockiej. Wykonując dyspozycje wynikające z cytowanego art. 61 ust. 5a Ustawy, granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu inwestycji oznaczonego literami ABCDEF-A w odległości od 495,00m do 570,00m. Powiększenie obszaru analizowanego zostało podyktowane koniecznością objęcia analizą całych zabudowanych działek i nie wymaga szczegółowego uzasadnienia w decyzji (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011r., sygn.. akt II OSK1426/10, LEX nr 992487). Tak wyznaczony obszar analizy pozwala na dokonanie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 2003 r. 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 ustalam co następuje:

#### **Kontynuacja funkcji:**

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz budynki garażowo-gospodarcze. Z uwagi na rozległy obszar analizy w granicach obszaru analizowanego znalazły się budynki

usługowe, są to wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oraz zabudowania Uniwersytetu Jana Kochanowskiego, które ze względu na gabaryty oraz funkcję nie mogą stanowić podstawy do ustalenia parametrów dla ww. inwestycji.

W granicach terenu inwestycji zlokalizowane są 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (zgodnie z wnioskiem przeznaczone do pozostawienia), realizowane na podstawie pozwolenia na budowę, decyzja Nr 220/2014 z dnia 09.05.2014r., znak: AU-III.6740.1.878.2013.GZ, dla inwestycji pn. „budowa zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z wewnętrznymi instalacjami: wod. – kan., c.o., gazową i elektrycznymi, wraz z budową zjazdu z ulicy Ciekockiej – jako II etap inwestycji pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi – budowlanymi w tym studnie i bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz 6 zjazdami z ulicy Ciekockiej”.

Inwestycja będąca przedmiotem wniosku dotycząca budowy 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w 4 szeregach od 3 do 11 segmentów) i 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, murami oporowymi o łącznej długości do 362,4m), co stanowi kontynuację funkcji występującej w granicach terenu inwestycji.

#### **Wyznaczenie linii nowej zabudowy - § 4 Rozporządzenia:**

*ust.1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*

*ust. 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.*

*ust. 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*

*ust. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Teren planowanej inwestycji od południa przylega do pasa drogowego ul. Ciekockiej oraz od zachodu graniczy z działką nr ewid. 32/4 uż. „dr. Ulica Ciekocka na odcinku przyległym do terenu inwestycji jest drogą publiczną zaliczaną do kategorii dróg gminnych, nieurządzoną.

Prezydent Miasta Kielce wydał decyzję Nr 3/2021 z dnia 28.05.2021r., znak: UA-IV.6740.2.3.2021.DK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji: „Budowa ul. Ciekockiej w Kielcach”. Działki nr ewid. 75/9, 75/11, 75/13, 75/15, 75/17, 75/19, 75/21 do których od południa przylega teren inwestycji, zgodnie z ww. decyzją przeznaczone są pod pas drogowy.

Na działkach bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji brak jest zabudowy. W związku z powyższym nie wytworzyła się linia zabudowy wymagająca kontynuacji. Na terenie inwestycji realizowane są 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (zgodnie z wnioskiem przeznaczone do pozostawienia), w oparciu o pozwolenia na budowę, decyzja Nr 220/2014 z dnia 09.05.2014r., znak: AU-III.6740.1.878.2013.GZ, dla inwestycji pn. „budowa zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z wewnętrznymi instalacjami: wod. – kan., c.o., gazową i elektrycznymi, wraz z budową zjazdu z ulicy Ciekockiej – jako II etap inwestycji pn. „Budowa zespołu budynków

*mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi – budowlanymi w tym studnie i bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz 6 zjazdami z ulicy Ciekockiej”.*

Występujące w obszarze analizowanym budynki usytuowane są w odległości od ok. 6,00m do ok. 45,00m od granicy z pasem drogowym przyległych ulic.

Biorąc pod uwagę powyższe, w rozpatrywanej sprawie ustalam, na podstawie § 4 ust. 4 Rozporządzenia, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od strony ul. Ciekockiej - w odległości 2,00m od granicy z działkami nr ewid. 75/9, 75/11, 75/13, 75/15, 75/17, 75/19, 75/21, 75/23, stanowiącymi pas drogowy ul. Ciekockiej, co przedkłada się na odległość ok. 6,00m od zewnętrznej krawędzi projektowanej jezdni ul. Ciekockiej. tj. w sposób oznaczony na zał. graf. literami G-H,
- od strony zachodniej - w odległości 10,00m od granicy z pasem drogowym (działki nr ewid. 32/4 i 32/5 - uż „dr”) tj. w sposób oznaczony na zał. graf. literami H-I-J.

Tak wyznaczone linie zabudowy umożliwiają realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora oraz są zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645), zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od krawędzi jezdni dróg gminnych (ul. Ciekocka zalicza się do kategorii dróg gminnych) wynosi 6,00m.

#### **Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy - § 5 rozporządzenia:**

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

*ust. 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 występują wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy o wartościach od ok. 0,07 do ok. 0,35. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi ok. 0,20.

W granicach terenu inwestycji realizowane są 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (zgodnie z wnioskiem przeznaczone do pozostawienia). Współczynnik powierzchni zabudowy w chwili obecnej wynosi 0,04.

W wyznaczonym obszarze analizowanym w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji, po północnej stronie występuje zabudowa o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,24 (budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ewid. 70/2). Na kolejnych działkach w tym kierunku współczynnik powierzchni zabudowy wynosi 0,35 (4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej). Po północnej stronie terenu inwestycji, dalej za ww. zabudową zlokalizowanych jest 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (o adresach ul. Wileńska 31 ÷ 53) w zabudowie szeregowej (czyli tak jak wnioskowana inwestycja) o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,35.

Biorąc pod uwagę powyższe, wielkość działki objętej granicami terenu inwestycji oraz wniosek inwestora, na podstawie § 5 ust. 2 Rozporządzenia, ustalam wskaźnik powierzchni zabudowy – od 0,24 (wskaźnik powierzchni zabudowy występujący na działce nr ewid. 70/2 w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji) do 0,32 (wskaźnik zabudowy występujący

w obszarze analizowanym, niższy od maksymalnego, umożliwiający realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora). Przy określeniu takiego przedziału dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wzięto pod uwagę utrzymanie ładu przestrzennego w tym rejonie miasta.

Tak ustalony parametr nie zakłóci zastanego ładu przestrzennego obszaru poddanego analizie i umożliwi realizację inwestycji, zgodnie z wnioskiem inwestora.

#### **Powierzchnia biologicznie czynna:**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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. Zasady ustalania wysokości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wynikają z żadnych przepisów. Wskaźnik ten jest ustalany w projekcie decyzji na poziomie funkcjonalnie związanym z innymi parametrami zagospodarowania terenu.

Mając na względzie ochronę roślinności trwałej lub sezonowej, umożliwiającej naturalną vegetację roślin i życie zwierząt, realizując plany inwestycyjne wnioskodawca powinien urządzić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji, jako powierzchnię biologicznie czynną.

#### **Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej - § 6 rozporządzenia:**

*ust. 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%.*

*ust. 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 występują budynki o szerokościach elewacji frontowych od ok. 7,00m do ok. 228,00m. Szerokości elewacji frontowych budynków dostosowane są do szerokości nieruchomości, na których są zlokalizowane. Średnia szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w całym obszarze analizowanym wynosi ok. 17,00m.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca w obszarze analizowanym to zabudowa wolnostojąca oraz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące występujące w obszarze analizowanym charakteryzują się szerokościami elewacji frontowych od ok. 7,00m do ok. 28,50m. Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej występujące w obszarze analizowanym charakteryzują się łączną szerokością elewacji frontowej bryły budynków od ok. 17,00m do ok. 92,50m. Średnia szerokość elewacji frontowych dla tych budynków wynosi 41,50m.

W obszarze analizowanym w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji na działkach nr ewid. 60/3, 60/31, 60/32, 60/33/ 60/34, 60/35, 60/36, 60/37, 60/38, 60/39, 60/40, 60/41, 60/42, 60/43, 60/44 usytuowanych po północnej stronie terenu inwestycji znajduje się 12

budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zabudowa szeregowa) o szerokości elewacji frontowej ok. 7,50m każdy, które tworzą bryłę, o szerokości ok. 92,50m.

Teren inwestycji objęty wnioskiem posiada jeden z najszerzych frontów w obszarze tj. ok. 164,00m.

W granicach terenu inwestycji realizowane są 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (zgodnie z wnioskiem przeznaczone do pozostawienia), w oparciu o pozwolenia na budowę, decyzja Nr 220/2014 z dnia 09.05.2014r., znak: AU-III.6740.1.878.2013.GZ, dla inwestycji pn. „budowa zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z wewnętrznymi instalacjami: wod. – kan., c.o., gazową i elektrycznymi, wraz z budową zjazdu z ulicy Ciekockiej – jako II etap inwestycji pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi – budowlanymi w tym studnie i bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz 6 zjazdami z ulicy Ciekockiej” które tworzą bryłę o szerokości ok. 17,00m każda.

Biorąc pod uwagę powyższe, w oparciu o przepis § 6 ust. 2 rozporządzenia, ustalam szerokości elewacji frontowej (południowej) od strony ul. Ciekockiej):

- dla 28 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – od 7,00m do 9,00m każdy budynek, które będą tworzyły bryły o szerokości od 24,00m do 90,00m,
- dla 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – od 19,00m do 25,00m.

Tak wyznaczone szerokości mieszczą się w zakresie szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących oraz w zabudowie szeregowej) w obszarze analizowanym. Budynki o tak ustalonych szerokościach elewacji pozwolą na kontynuację istniejącego ładu przestrzennego w obszarze analizowanym, bowiem swoją szerokością nawiązują do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji.

#### **Wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - § 7 rozporządzenia:**

*ust. 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.*

*ust. 2. Wysokość, o której mowa w ust.1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.*

*ust. 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.*

*ust. 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.*

Na działkach bezpośrednio przylegających do terenu inwestycji brak jest zabudowy.

Budynki w całym obszarze analizowanym mają wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych od ok. 3,00m do ok. 23,00m. Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynosi ok. 5,70m.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w obszarze analizowanym wynoszą od ok. 3,00m do ok. 8,00m, a ich średnia wynosi ok. 4,50m.

Na terenie inwestycji realizowane są 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (zgodnie z wnioskiem przeznaczone do pozostawienia), w oparciu o pozwolenia na budowę, decyzja Nr 220/2014 z dnia 09.05.2014r., znak: AU-III.6740.1.878.2013.GZ, dla

inwestycji pn. „budowa zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z wewnętrznymi instalacjami: wod. – kan., c.o., gazową i elektrycznymi, wraz z budową zjazdu z ulicy Ciekockiej – jako II etap inwestycji pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami techniczno – budowlanymi w tym studnie i bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz 6 zjazdami z ulicy Ciekockiej”. Budynki te mają wysokości ok. 9,00m każdy. Wysokość ta mierzona jest od średniego poziomu terenu na tej elewacji tj. południowej od strony ul. Ciekockiej.

Teren planowanej inwestycji charakteryzuje się dużym spadkiem terenu w kierunku południowym. Różnica poziomu terenu między północną a południową granicą terenu inwestycji, wynosi ok. 3,80m. Zatem w przedmiotowej sprawie w celu określenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, należy odnieść się do średniego poziomu terenu na tej elewacji tj. południowej od strony ul. Ciekockiej.

Uwzględniając powyższe, na podstawie § 7 ust. 4 Rozporządzenia, ustalam wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej południowej każdego budynku mieszkalnego – od 5,70m (średniej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym) do 9,00m (wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenie inwestycji, realizowanych w oparciu o pozwolenia na budowę, decyzja Nr 220/2014 z dnia 09.05.2014r., znak: AU-III.6740.1.878.2013.GZ.) mierzona od średniego poziomu terenu na tej elewacji (południowej) tj. od strony ul. Ciekockiej.

Obiekty o tak ustalonej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, nie naruszają zastanego na tym terenie ładu przestrzennego i harmonijnie wpiszą się w zastany porządek w tym rejonie miasta, bowiem swoją wysokością nawiązuje do istniejących budynków w granicach terenu inwestycji.

#### **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 działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.*

W obszarze analizowanym występują budynki z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> i położeniu głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym i szczytowym w stosunku do frontu działki, jak również z dachami płaskimi. Całkowite wysokości budynków z dachami stromymi wynoszą do ok. 12,00m, z dachami płaskimi natomiast do ok. 23,00m.

Wobec powyższego, dla zachowania istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę określony we wniosku zamiar inwestycyjny oraz jego usytuowanie w bliskim sąsiedztwie budynków z dachami płaskimi, ustalam geometrię dachu dla każdego budynku – dach płaski. Całkowita wysokość każdego budynku do 9,00m, mierzona od średniego poziomu terenu na tej elewacji tj. południowej od strony ul. Ciekockiej.

**Żaden element dachu (za wyjątkiem kominów i przeciwogniowych wyniesionych fragmentów ścian szczytowych) a także nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne, nie może być zlokalizowany ponad wysokość 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 ul. Ciekockiej.

Ad. 3 Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z punktem 6 decyzji.

Ad. 4 Część terenu 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 niniejsza 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.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 1336),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 2409).

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:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kielcach, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, 25-662 Kielce, ul. Robotnicza 5 – bez zajęcia stanowiska – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (28.06.2023r.), uzgodnienie uważa się za dokonane.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarach objętych ochroną przyrody. Odstąpiono jednak od uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy, ponieważ w myśl art. 53 ust. 5b przepisu, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach.

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.

W trakcie postępowania zasięgnięto opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, ul. Prendowskiej 7, 25-384 Kielce, który w piśmie z dnia 10.07.2023r., znak: WR.453.119.2023.KZW, zaopiniował pozytywnie projekt decyzji.

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu (zawiadomienia z dnia 17.01.2023r. oraz zawiadomienie z dnia 27.07.2023r.). W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowa decyzja jest zgodna z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wniosek inwestora.

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

**Załączniki: Nr 1 – graficzny**

**Nr 2 – wyniki analizy (CZĘŚĆ TEKSTOWA I GRAFICZNA – arkusz 1, 2, 3)**

Uwaga:

Strony, które nie otrzymują w całości załącznika graficznego nr 1 i załącznika graficznego nr 2 (arkusz 1, 2, 3) do decyzji ze względu na jego duży format, mogą się z nim zapoznać w Urzędzie Miasta Kielce, Wydział Urbanistyki i Architektury, 25-303 Kielce, Rynek 1, pok. 128.

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

  
**z up. PREZYDENTA MIASTA**  
**mgr inż. Dominik Kwietniewski**  
**ZASTĘPCA DYREKTORA**  
**Wydziału Urbanistyki i Architektury**

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).