



UA-III.6730.1.124.2023.ASA

**DECYZJA Nr 289/2023  
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 i 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Wytwórczą Spółdzielnię Pracy „SPOŁEM”, 25-726 Kielce, ul. R. Mielczarskiego 93-95, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Tomasza Bogaja dnia 30.05.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego dnia 10.08.2023 r.)

**USTALAM**

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

**rozbudowa zakładu Wytwórczej Spółdzielni Pracy „SPOŁEM” o nowy budynek produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalno-biurowym wraz z zagospodarowaniem terenu i konieczną infrastrukturą techniczną obejmującą swym zakresem budowę:**

- budynku magazynu słoï,
- budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym,
- stacji redukcyjno-pomiarowej z nawianialnią,
- stalowej estakady technicznej,
- naziemnego zbiornika azotu,
- baterii 8 zbiorników oleju wraz z fundamentem i estakadą techniczną,
- zbiornika sprężonego powietrza,
- zbiornika na ocet,
- zbiornika na gaz LNG z parownicą,
- parownicy atmosferycznej LNG (2 szt.),

**w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.04.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.39.2022,**

**oraz nadbudowa istniejącego budynku magazynu słoï,**

**na działkach nr ewid. 220/5, 220/6 i 220/9, obręb 0015, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHIJK-A przy ul. R. Mielczarskiego w Kielcach.**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

Zabudowa produkcyjno-magazynowa.

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

Rozbudowa zakładu Wytwórczej Spółdzielni Pracy „SPOŁEM” o nowy budynek produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalno-biurowym wraz z zagospodarowaniem terenu i konieczną infrastrukturą techniczną obejmującą swym zakresem budowę: budynku magazynu słoï, budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, stacji redukcyjno-pomiarowej z nawianialnią, stalowej estakady technicznej, naziemnego zbiornika azotu, baterii 8 zbiorników oleju wraz z fundamentem i estakadą techniczną, zbiornika sprężonego powietrza, zbiornika na ocet, zbiornika na gaz LNG z parownicą, parownicy atmosferycznej LNG (2 szt.) oraz nadbudowa istniejącego budynku magazynu słoï.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli jest spełniony warunek, że co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Zgodnie natomiast z art. 61 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy, przepisów, art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

Teren inwestycji w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., oznaczony był symbolem VII1.A3.P - przemysł.

W związku z powyższym nie analizuję sąsiedztwa pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu i w nawiązaniu do wniosku inwestora ustaliam:

- 1) Linia zabudowy – nie ustaliam,
  - 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,50, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 23 % powierzchni terenu inwestycji,
- **Dla budynku magazynu stoi ustaliam:**
- 3) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 15,00 m,
  - 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 13,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - 5) Geometria dachu – dach płaski. Wysokość do 13,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- **Dla budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym ustaliam:**
- 6) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 72,00 m,
  - 7) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 16,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - 8) Geometria dachu – dach płaski. Wysokość do 16,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- **Dla stacji redukcyjno-pomiarowej z nawianialnią ustaliam:**
- 9) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 6,00 m,
  - 10) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 3,50 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu,
  - 11) Geometria dachu – dach płaski. Wysokość do 3,50 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu.
- **Dla stalowej estakady technicznej ustaliam:**
- 12) Długość – do 150 m,
  - 13) Wysokość – do 8,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
- **Dla naziemnego zbiornika azotu ustaliam:**
- 14) Pojemność do 12,00 m<sup>3</sup>,
  - 15) Wysokość – do 8,50 m, mierzona od średniego poziomu jej posadowienia na gruncie,
- **Dla baterii 8 zbiorników oleju wraz z fundamentem i estakadą techniczną ustaliam:**
- 16) Powierzchnia – do 200,00 m<sup>2</sup>,

- 17) Pojemność każdego ze zbiorników – do 30,00 m<sup>3</sup>,
- 18) Wysokość każdego ze zbiorników – do 10,50 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
- **Dla zbiornika sprężonego powietrza ustaliam:**
  - 19) Pojemność – do 15,00 m<sup>3</sup>,
  - 20) Wysokość – do 5,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
- **Dla zbiornika na ocet ustaliam:**
  - 21) Pojemność – do 15,00 m<sup>3</sup>,
  - 22) Wysokość – do 10,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
- **Dla zbiornika na gaz LNG z parownicą ustaliam:**
  - 23) Pojemność – do 60,00 m<sup>3</sup>,
  - 24) Wysokość – do 15,00 m, mierzona od średniego poziomu jej posadowienia na gruncie,
- **Dla każdej parownicy atmosferycznej LNG ustaliam:**
  - 25) Wysokość – do 7,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
- **Dla istniejącego budynku magazynu słoje po nadbudowie ustaliam:**
  - 26) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – nie ulegnie zmianie tj. około 20,30 m,
  - 27) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) planowanej nadbudowy – do 10,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - 28) Geometria dachu planowanej nadbudowy – dach płaski. Wysokość do 10,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

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

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami: „Ba” – tereny przemysłowe.
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 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 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby

procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.

- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).
- Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).
- Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.
- Dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Rozbudowa zakładu Wytwórczej Spółdzielni Pracy „SPOŁEM” przy ul. Romualda Mielczarskiego w Kielcach o nowy budynek produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalno-biurowym wraz z zagospodarowaniem terenu i konieczną infrastrukturą techniczną” planowanego do realizacji na dz. nr 220/5, 220/6, 220/9 obręb 0015 Kielcach przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone Decyzją Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.04.2023r., znak: GKŚ-IV.6220.39.2022.

Przedsięwzięcie zakwalifikowano do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.), w § 3 ust. 2 pkt 2 (tj. polegających na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia, wymienionego w § 3 ust. 1:

- pkt 92, tj.: instalacje do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych i zwierzęcych,
- pkt 93, tj.: instalacje do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- pkt 99, tj.: instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub produktów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- pkt 37 lit c, tj.: instalacje do naziemnego magazynowania substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi - inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w § 3 ust. 1, o ile progi te zostały określone; w przypadku, gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.



Ponadto budowa stacji regazyfikacji gazu LNG wraz z naziemnym zbiornikiem gazu LNG zalicza się do kategorii przedsięwzięcie mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 u.o.o.s., mogących wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), tj. instalacje do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych - inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych.

Przedmiotowa inwestycja ma na celu rozszerzenie możliwości produkcyjnych zakładu „SPOŁEM”. Planuje się budowę nowego obiektu powiązanego funkcjonalnie z istniejącymi obiektami poprzez łącznik oraz układ wewnętrzny kołowy. Układ będzie zgodny z kierunkiem procesu technologicznego, w kolejności wynikającej z jego wymagań. Projektowany budynek stanowić będzie obiekt jednokondygnacyjny (część magazynowa)

i trzykondygnacyjny (część produkcyjna z zapleczem socjalno-biurowym), niepodpiwniczony, tj.:

- część 1-kondygnacyjna – w tej części magazynowane będą opakowania szklane (stoje),
- część 3-kondygnacyjna:
  - na 1 kondygnacji znajdować się będzie strefa wejściowa do budynku, klatki schodowe, hala linii rozlewowych, śluza towarowa, magazyny, pomieszczenie ładowania wózków, CIP (automatyczne systemy mycia linii technologicznych w miejscu), śluzy do części produkcyjnej, łącznik pomiędzy halą linii rozlewowych a istniejącym budynkiem, pomieszczenia biurowe, pomieszczenie socjalne, pomieszczenie gospodarcze, szatnia dla gości, toalety, warsztat, magazyn warsztatu, pomieszczenia techniczne;
  - na 2 kondygnacji znajdować się będą urządzenia do obsługi budynku (kondygnacja techniczna);
  - na 3 kondygnacji znajdować się będą klatki schodowe, pomieszczenie z zaciernikami, hala produkcyjna z młynami i leżakowaniem, pomieszczenie homogenizacji, magazyny, pomieszczenie wentylatorni, toalety, szatnie brudne, natryski, szatnie czyste dla pracowników produkcyjnych, pomieszczenie socjalne, pokój matki, magazyn odzieży czystej i brudnej.

Planowane do zainstalowania instalacje w ramach przedmiotowej inwestycji będą obejmowały:

- 1 – kondygnacja (produkcyjna):

a) trzy linie automatyczne rozlewniczo-pakujące majonez „Kielecki” w słoiki (tzw. linie konfekcyjne), o wydajności ok. 6,5 tys. Mg/rok (do 12 tys. słoików/h) każda;

W skład każdej linii wchodzić będą następujące urządzenia: depaletyzator, przedmuchiarka, napełniarka, zamykarka, kontrolery zamknięć, detektor X-ray, etykietarka, kartoniarka-foliarka, paletyzator.

Proces rozlewania/pakowania produktu będzie obejmował kolejne etapy: automatyczną depaletyzację słoik, podawanie transporterem do urządzenia przedmuchiującego, w którym za pomocą powietrza zostają usunięte ewentualne zanieczyszczenia, cykliczne przepompowywanie emulsji ze zbiornika pośredniego do napełniarki słoik (dozownicy), napełnianie słoik, detekcję zanieczyszczeń ciał

metalicznych (ewentualnie detektor X-ray), zamykanie słoje z produktem odbywać się będzie na zamykarkę metodą parowo-próżniową, kontrolę szczelności zamknięcia słoje, banderolowanie, datowanie (nadruk daty przydatności do spożycia wyrobu), etykietowanie, konfekcjonowanie słoje w opakowania zbiorcze: tackarka/foli arka, paletyzowanie, transport łącznikiem do magazynu, magazynowanie.

b) linię „cateringowa” pakującą majonez „Kielecki” w wiaderka, o wydajności ok. 2 tys. Mg/rok (do 1,5 Mg/h);

W skład linii wchodzić będą następujące urządzenia: dozownica, zgrzewarka membran, zamykarka wieczek, detektor metalu, drukarka.

Proces rozlewania/pakowania produktu będzie obejmował następujące etapy: przygotowanie wiader: wiadra i pokrywy dostarczane będą na paletach (wcześniej rozfoliowanych), cykliczne przepompowywanie emulsji ze zbiornika pośredniego do napełniarki (dozownicy), napełnienie wiader, zamykanie wiader pokrywą wraz z folią zabezpieczającą, datowanie wiader (nadruk daty przydatności do spożycia wyrobu), detekcja zanieczyszczeń metalicznych, etykietowanie, paletyzowanie wraz z foliowaniem, transport łącznikiem do magazynu, magazynowanie.

- 2 - kondygnacja (techniczna).

- 3 – kondygnacja (produkcyna):

a) linię produkcji musztardy – surowca do produkcji majonezu „Kieleckiego”, w skład której wchodzić będą następujące urządzenia: podajnik gorczycy do zacierników, zacierniki (7 szt.) o pojemności ok. 2,3 m<sup>3</sup> każdy, zbiorniki buforowe po mieleniu wstępnym gorczycy (2 szt.) o pojemności ok. 2 m<sup>3</sup> każdy, zbiorniki magazynowe musztardy (13 szt.) o pojemności ok. 2,2 m<sup>3</sup> każdy, młyny koloidalne (2 szt.) o łącznej wydajność ok. 500 kg/h, młyny korundowe (4 szt.) o łącznej wydajność ok. 250 kg/h.

Proces produkcji będzie obejmował kolejne etapy: dostarczenie do hali produkcyjnej podstawowych surowców (gorczyca, sól, cukier, ocet), przygotowanie i odważenie przypraw, podawanie transporterem do zacierników gorczycy, gdzie będzie poddawana moczeniu, zacieranie - dodawanie do zbiornika zacierowego pozostałych składników, a następnie ich dokładne wymieszanie, mielenie wstępne na zębatym młynie koloidalnym lub korundowym, magazynowanie zmielonej wstępnie musztardy w zbiornikach buforowych, mielenie drobne musztardy na młynach korundowych, schładzanie musztardy, leżakowanie musztardy w zbiornikach magazynowych.

b) linię produkcji majonezu „Kieleckiego” o wydajności ok. 21 600 Mg/rok;

Produkcja majonezu „Kieleckiego” w opakowaniach szklanych i cateringowych będzie przeniesiona z istniejącej hali do nowoprojektowanej hali produkcyjnej. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia, w istniejącej hali pozostanie produkcja pozostałych produktów, która funkcjonuje obecnie.

Wydajność pozostałych linii technologicznych na terenie zakładu, niezwiązanych z produkcją majonezu, nie ulegnie zmianie.

W skład nowoprojektowanych linii produkcji majonezu w nowobudowanym budynku wchodzić będą następujące urządzenia: urządzenia homogenizujące (4 szt.) o pojemności ok. 1,3 m<sup>3</sup> każde, w tym 1 szt. rezerwowa na wypadek awarii; zbiorniki rozpuszczania żółtek (4 szt.) o pojemności ok. 0,36 m<sup>3</sup> każdy; zbiorniki pośrednie po procesie homogenizacji (4 szt.) o pojemności ok. 1,3 m<sup>3</sup> każdy; zbiornik buforowy octu o pojemności ok. 15 m<sup>3</sup> (zbiornik bezciśnieniowy, projektowany na zewnątrz budynku); zbiorniki magazynowe oleju roślinnego (8 szt.) o pojemności ok. 30 m<sup>3</sup> każdy (zbiorniki bezciśnieniowe, projektowane na zewnątrz budynku w żelbetowej wannie).

Proces produkcji będzie obejmował następujące etapy:

1. przygotowanie wodnego roztworu żółtek,
2. dozowanie i mieszanie w urządzeniu homogenizującym wszystkich składników oraz ich homogenizację (wytworzenie jednorodnej emulsji wodno-tłuszczowej),
3. przepompowanie emulsji do zbiorników buforowych, w których będzie magazynowany produkt do momentu rozlewu.

Jak wskazano w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w nowym budynku nie przewiduje się funkcji magazynu wyrobów gotowych. Przyprodukcyjny magazyn surowców i opakowań ograniczony zostanie do około dobowego zabezpieczenia produkcji. Dostawy surowców, opakowań i materiałów pomocniczych będą realizowane zarówno wózkami widłowymi z istniejących magazynów jak i z samochodów ciężarowych. Odbiór wyrobów gotowych realizowany na bieżąco łącznikiem do istniejącego magazynu wyrobów gotowych.

W ramach planowanego zamierzenia wykonane zostaną też:

- tereny utwardzone (nowe/rozbudowywane) dróg, chodników, placów manewrowych, pochylni, doków rozładunkowych itp.,
- stacja ładowania wózków w nowej hali oraz w istniejącym budynku magazynu opakowań szklanych, (posadzki obiektów szczelne z wpustami bezodpływowymi do gromadzenia potencjalnych wycieków w przypadku awarii),
- gazowe wytwornice pary o mocy 300 kW każda, zasilane ze stacji gazu LNG,
- stacja regazyfikacji gazu LNG obejmująca: zbiornik naziemny na skroplony gaz LNG o pojemności do 60 m<sup>3</sup> (pojemność czynna do 54,0 m<sup>3</sup>) wraz z parownicą odbudowy ciśnienia PBU, parownice (2 szt.) atmosferyczne produktowe LNG o wydajności ok. 600 nm<sup>3</sup>/h każda, rurociąg fazy ciekłej, rurociąg fazy gazowej wraz z armaturą zabezpieczającą i odcinającą, system telemetrii (pomiaru), układy czujników sprawdzających ciśnienie i temperaturę gazu, urządzenie do monitorowania stanu napełnienia zbiornika, elektryczny podgrzewacz gazu o mocy 6,0 kW, kolektor wydmuchowy zakończony bezpiecznikiem ogniowym z podłączeniem do wydmuchów ze wszystkich zaworów bezpieczeństwa umieszczonych na rurociągach technologicznych zbiornika, stacja redukcyjno-pomiarowa i nawalnia THT o wydajności Q<sub>max</sub> = 600 nm<sup>3</sup>/h, szczelna płyta fundamentowa i ogrodzenie stacji.

W stacji zamontowany zbiornik dwupłaszczowy gazu LNG stanowiący zbiornik kriogeniczny, składał się będzie ze zbiornika wewnętrznego ze stali nierdzewnej oraz zbiornika zewnętrznego ze stali kotłowej. Zbiornik wewnętrzny zabezpieczony będzie przed zniszczeniem przez zawory bezpieczeństwa, zamontowane na zaworze trójdrogowym, umożliwiającym przełączenie pracującego zaworu bezpieczeństwa w przypadku awarii na drugi i dokonanie naprawy zaworu uszkodzonego.

Zbiornik gazu LNG zlokalizowany zostanie z zachowaniem strefy bezpieczeństwa. Minimalna strefa bezpieczeństwa od najbliższych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi 30,0 m licząc od zbiornika gazu LNG. Najbliższe budynki mieszkalne znajdują się w odległości ok. 40 m od projektowanego zbiornika gazu LNG.

- przeniesienie naziemnego zbiornika azotu, o pojemności ok. 11 m<sup>3</sup>, z miejsca kolizji z projektowanym budynkiem (przenoszony obiekt stanowi zbiornik dwupłaszczowy, wyposażony w podwójne zabezpieczenie przed wzrostem ciśnienia). Zbiornik, orurowanie i aparatura kontrolno-pomiarowa będą zamontowane w sposób zapewniający całkowitą szczelność instalacji. Zbiornik zewnętrzny jest zabezpieczony próżniową klapą bezpieczeństwa, a zawory do napełniania są wyposażone w funkcję zwrotną i zabezpieczają przed wyciekami ciekłego gazu przez przyłącze do napełniania. Ciekły gaz ze zbiornika za pomocą instalacji doprowadzany jest do parownicy atmosferycznej. Teren, na którym posadowiony zostanie zbiornik na azot, będzie dodatkowo zabezpieczony poprzez ogrodzenie.



Powierzchnia terenu należąca do zakładu, w granicach którego planowana jest realizacja przedsięwzięcia, wynosi ok. 8,8 ha. Teren jest ogrodzony i uzbrojony w niezbędną infrastrukturę techniczną. Aktualnie powierzchnia zabudowy na terenie zakładu wynosi ok. 1,53 ha.

Teren realizacji przedsięwzięcia stanowi powierzchnię ok. 1,33 ha, tj.:

- powierzchnia zabudowy istniejącej - ok. 0,08 ha,
- powierzchnia istniejąca składu miału - ok. 0,02 ha,
- tereny utwardzone (drogi, chodniki) - ok. 0,51 ha,
- teren biologicznie czynny - ok. 0,72 ha.

Po realizacji inwestycji bilans powierzchni terenu będzie obejmował:

- powierzchnię zabudowy istniejącej - ok. 0,08 ha,
- powierzchnię zabudowy projektowanej (budynek wraz z łącznikiem) - ok. 0,46 ha,
- teren utwardzony projektowany i modernizowany (drogi, chodniki, pochylnie, plac manewrowy, obszar składu miału, wanna na zbiorniki - ok. 0,46 ha,
- teren biologicznie czynny - ok. 0,33 ha.

Jak wskazano w ww. decyzji zakład będzie pracował 5 dni w tygodniu, na 3 zmiany (średnio 21 dni pracy w miesiącu).

Na terenie zakładu znajdują się następujące elementy uzbrojenia:

- instalacja elektryczna wraz ze stacją transformatorową – energia elektryczna dostarczana jest do zakładu trzema niezależnymi przyłączami,
- instalacja teletechniczna wraz z przyłączem,
- instalacja wodociągowa wraz z przyłączem – zasilanie w wodę realizowane jest z trzech przyłączy wodociągowych usytuowanych w ulicach Grunwaldzkiej i Mielczarskiego (2 przyłącza) oraz z własnego ujęcia za pomocą pompy głębinowej,
- instalacja kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączem – wszystkie ścieki (zarówno technologiczne jak i bytowe) odprowadzane są do Zakładowej Oczyszczalni Ścieków, a po oczyszczeniu i opomiarowaniu odprowadzane są do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicy Grunwaldzkiej,
- instalacja kanalizacji deszczowej wraz z przyłączem – wody opadowe lub roztopowe z terenów utwardzonych i z dachów przejmowane są przez wewnętrzną kanalizację deszczową i odprowadzane są do miejskiej kanalizacji zewnętrznej w ulicach Grunwaldzkiej (2 przyłącza) i Mielczarskiego,
- ciepło wytwarzane jest w oparciu o kotłownię węglową zlokalizowaną na terenie zakładu, która wyposażona jest w trzy kotły parowe firmy Sefako typu ERm-125 o mocy nominalnej 3,59 MW.

Na potrzeby technologiczne inwestycji wytwornice pary zasilane będą ze stacji regazyfikacji i zbiornika gazu LNG planowanych w ramach przedmiotowej inwestycji.

Jak wskazano w ww. decyzji na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się wycinkę dwóch drzew, będących w kolizji z planowanym zamierzeniem.

W przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w punkcie I stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Natomiast w punkcie II określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

1. Należy stosować sprawny technicznie sprzęt budowlany i transportowy. Rodzaj i stan techniczny sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi.



2. Wykonawca prac winien posiadać sorbenty służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych.
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, użytkowania i likwidacji przedsięwzięcia, gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko gruntowo-wodne.
5. Urządzenia oczyszczające (separator substancji ropopochodnych, osadnik) oraz kanalizację deszczową, odprowadzającą wody opadowe lub roztopowe, należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym oraz sprawności eksploatacyjnej, poprzez ich okresowe czyszczenie .
6. Realizacja prac nie może powodować zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W punkcie III ww. decyzji określono wymagania o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c u.o.o.ś., tj., 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:

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

Organ wydający ww. decyzję stwierdził, że:

- 1) ze względu na charakter, rodzaj, skalę i intensywność oddziaływania na środowisko (również przy uwzględnieniu kumulowania się oddziaływań) przewiduje się, że na etapie realizacji i eksploatacji omawiane przedsięwzięcie nie stwarza ryzyka negatywnego oddziaływania na duży obszar geograficzny, ani na dużą liczbę ludności. Inwestycja na etapie eksploatacji nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 2) planowana inwestycja, ze względu na swój charakter, rodzaj i skalę oddziaływania na środowisko, nie będzie powodować konfliktów społecznych – w trakcie prowadzonego postępowania do tut. organu administracji nie wpłynęły żadne uwagi od stron tego postępowania, ani od innych osób czy podmiotów (np. organizacji ekologicznych), mogące świadczyć o możliwości wystąpienia konfliktów społecznych, związanych z realizacją planowanej inwestycji;
- 3) funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza, dopuszczalnych poziomów hałasu oraz pola elektromagnetycznego;
- 4) opisana w dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy gospodarka wodno-ściekowa jest zgodna z obowiązującymi przepisami i zapewni ochronę przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo – wodnego;
- 5) przedsięwzięcie planowane jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy – *Prawo wodne*;
- 6) przedsięwzięcie nie będzie powodować oddziaływań długotrwałych, nieodwracalnych, w stopniu mogącym zagrozić poszczególnym komponentom środowiska;
- 7) przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na swój charakter, położenie w centralnej części Polski, z dala od granic państwowych i niewielki zakres obszaru oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, który zamknie się w granicach planowanej inwestycji;

8) w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż brak jest podstaw prawnych do stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanej inwestycji w myśl art. 135 ustawy *Prawo ochrony środowiska*.

Zgodnie z art. 63 ust. 3 u.o.o.ś. obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza się obligatoryjnie, jeżeli:

- 1) możliwość realizacji przedsięwzięcia jest uzależniona od ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w przepisach ustawy *Prawo ochrony środowiska*;
- 2) z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że realizacja przedsięwzięcia może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.

Przesłanki te nie zachodzą w przypadku analizowanego przedsięwzięcia – możliwość realizacji przedsięwzięcia nie jest uzależniona od ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Ponadto do wniosku o warunki zabudowy inwestor przedłożył pismo Prezydenta Miasta Kielce z dnia 19.07.2023 r. znak: GKS-IV.6220.39.2022 w którym informuję, że pomimo tego, że wskazany w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach projektowany obiekt opisano jako (cyt.): „Projektowany budynek stanowić będzie obiekt jednokondygnacyjny (część magazynowa) i trzykondygnacyjny (część produkcyjna z zapleczem socjalno-biurowym), niepodpiwniczony, tj:

- część 1- kondygnacyjna- w tej części magazynowane będą opakowania szklane (słoje),
- część 3- kondygnacyjna”,

natomiast ze względów konstrukcyjnych i przeciwpożarowych stanowić będzie de facto 2 budynki, nie zmienia to zapisów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Z informacji przedstawionych w ww. piśmie wynika, że budynki zachowają wszystkie opisane w dokumentacji, zgromadzonej w aktach sprawy, parametry (tj. fundamenty, powierzchnia zabudowy, ściany, dach, kubatura, wysokość, emitory itd.) i funkcje.

Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 ze zm.)w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach analizowane jest oddziaływanie związane z realizacją, eksploatacją i ewentualną likwidacją całej (cyt.) „powierzchni zabudowy tj. powierzchni terenu zajętej przez obiekty budowlane oraz pozostałej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”.

W związku z powyższym, pomimo tego, że obiekt w rozumieniu prawa budowlanego stanowi dwa budynki, nie wpływa to na jego oddziaływanie na środowisko, więc nie jest to sprzeczne z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

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

Wytwórcza Spółdzielnia Pracy „Społem” ul. Mielczarskiego 93-95 w Kielcach znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kielce ustanowionej Zarządzeniem Nr 419/2014 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 19.11.2014r. pod poz. 916 jako zespół produkcyjny Wytwórczej Spółdzielni Pracy „Społem”, przy ul. Mielczarskiego 93-95.

Ochronie podlegają najstarsze zabudowania zakładu, tj. budynek produkcyjny wytwórni i dawnej drożdżowni oraz komin dawnej cegielni.

Postanowieniem z dnia 06.11.2023 r. znak: ZN.UR.5151.266.2023 Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach uzgodnił projekt niniejszej decyzji.

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

### **• Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:**

- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – na dotychczasowych warunkach zgodnie z oświadczeniem inwestora rozbudowa nie przewiduje nowych miejsc poboru, oraz zmiany zapotrzebowania na wodę i odprowadzenia ścieków (pismo z dnia 10.08.2023r.).

Woda do zakładu będzie dostarczana, tak jak dotychczas, zamiennie zarówno z własnego ujęcia, tj. z zakładowej studni głębinowej (woda będzie ujmowana na podstawie pozwolenia wodnoprawnego Prezydenta Miasta Kielce z dnia 31.12.2015 r. znak: Śr-IV.6341.5.2015) jak i z zewnętrznych sieci wodociągowych, których zarządcą są Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o. (na podstawie obowiązującej umowy W/Po Nr 109 , 109A, 1144, 2203, 2203A z dnia 11.02.2021 r.).

Jak wskazano w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.04.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.39.2022, w związku z rozbudową zakładu nie przewiduje się zwiększonego poboru wód z własnego ujęcia, a tym samym występowania o nowe pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych. Dodatkowe zapotrzebowanie będzie realizowane z istniejącego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

Ponadto na etapie eksploatacji, ścieki przemysłowe i bytowe odprowadzane będą do Zakładowej Mechaniczno-Chemicznej Oczyszczalni Ścieków, a następnie do miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o. oraz zgodnie z obowiązującym pozwoleniem wodnoprawnym na odprowadzanie ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego (decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Kielcach z dnia 28.03.2019 r., znak: KR.ZUZ.1.421.32.2019.DP). Jak wskazano w decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.04.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.39.2022, w związku z realizacją inwestycji nie będzie zachodziła konieczność zmiany ww. pozwolenia wodnoprawnego w zakresie ilości i jakości odprowadzanych ścieków.

- zaopatrzenie w energię elektryczną - na dotychczasowych warunkach, z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem inwestora w ramach obowiązującej umowy i przyznanych limitów z Zakładem Energetycznym (pismo z dnia 10.08.2023r.),

Na etapie eksploatacji zaopatrzenia w energię elektryczną wymagać będą m.in. urządzenia technologiczne. Energia elektryczna będzie pochodzić, tak jak dotychczas, z sieci krajowej elektroenergetycznej - zgodnie z Umową z PGE Dystrybucja S.A. z dnia 01.12.2011r., Nr OS/UD-0123/2011.

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - na dotychczasowych warunkach, do istniejącej na terenie zakładu kanalizacji deszczowej (pismo z dnia 10.08.2023r.).

Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni utwardzonych, po ich podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych, odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

- zaopatrzenie w źródło ciepła – z kotłowni zakładowej.



Warunki ewentualnego zwiększenia dostawy mediów należy uzyskać od właściwych zarządców sieci.

- W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 733 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- Obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Mielczarskiego (droga publiczna kategorii powiatowej), poprzez istniejący układ dróg zakładowych.
- Inwestycja nie generuje potrzeby budowy nowych stanowisk postojowych.

#### **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**

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

a) pozbawieniem:

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

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

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

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

- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 5314).
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce – Wojska Polskiego ustanowionej rozporządzeniem Nr 1/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce – Wojska Polskiego, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2102).
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie ustanowionej rozporządzeniem Nr 2/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie, Miasto Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2199 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce – Gruchawka ustanowionej rozporządzeniem Nr 3/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony

bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce - Gruchawka, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2103).

- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Dyminy ustanowionej rozporządzeniem Nr 6/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce - Dyminy, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2321).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 2110).
- 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 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. 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 **ABCDEFGHIJK-A** na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

Dnia 30.05.2023r. do tutejszego organu wpłynął wniosek (uzupełniony dnia 10.08.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej na wstępie.

Sprawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są szczegółowo uregulowane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą.

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

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

Artykuł 52 ust. 2 pkt 1 - 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 pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, dokonał charakterystyki inwestycji oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na media. Do wniosku załączono decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia 26.04.2023r. znak: GKŚ-IV.6220.39.2022.

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

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (Zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.),
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. 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.



Zgodnie z art. 61 ust. 2 Ustawy, przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Będąca przedmiotem wniosku inwestycja lokalizowana jest na terenie przeznaczonym w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r., na podstawie art. 67 ust.1 ustawy, na cele produkcyjne oznaczonym symbolem VII1.A3.P - przemysł.

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

- 1) Linia zabudowy – nie ustalam, bowiem teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego drogi publicznej,
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,50, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 23 % powierzchni terenu inwestycji,
  - **Dla budynku magazynu stoi ustalam:**
- 3) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 15,00 m,
- 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 13,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- 5) Geometria dachu – dach płaski. Wysokość do 13,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - **Dla budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym ustalam:**
- 6) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 72,00 m,
- 7) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 16,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- 8) Geometria dachu – dach płaski. Wysokość do 16,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
  - **Dla stacji redukcyjno-pomiarowej z nawianialnią ustalam:**
- 9) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 6,00 m,
- 10) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – do 3,50 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu,
- 11) Geometria dachu – dach płaski. Wysokość do 3,50 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu.
  - **Dla stalowej estakady technicznej ustalam:**
- 12) Długość – do 150,00 m,
- 13) Wysokość – do 8,00 m, mierzona od średniego poziomu jej posadowienia na gruncie,
  - **Dla naziemnego zbiornika azotu ustalam:**
- 14) Pojemność do 12,00 m<sup>3</sup>,
- 15) Wysokość – do 8,50 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
  - **Dla baterii 8 zbiorników oleju wraz z fundamentem i estakadą techniczną ustalam:**
- 16) Powierzchnia – do 200,00 m<sup>2</sup>,
- 17) Pojemność każdego ze zbiorników – do 30,00 m<sup>3</sup>,
- 18) Wysokość każdego ze zbiorników – do 10,50 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,
  - **Dla zbiornika sprężonego powietrza ustalam:**
- 19) Pojemność – do 15,00 m<sup>3</sup>,
- 20) Wysokość – do 5,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,

- **Dla zbiornika na ocet ustalám:**

21) Pojemność – do 15,00 m<sup>3</sup>,

22) Wysokość – do 10,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,

- **Dla zbiornika na gaz LNG z parownicą ustalám:**

23) Pojemność – do 60,00 m<sup>3</sup>,

24) Wysokość – do 15,00 m, mierzona od średniego poziomu jego posadowienia na gruncie,

- **Dla każdej parownicy atmosferycznej LNG ustalám:**

25) Wysokość – do 7,00 m, mierzona od średniego poziomu jej posadowienia na gruncie,

- **Dla istniejącego budynku magazynu słoí po nadbudowie ustalám:**

26) Szerokość elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) – nie ulegnie zmianie, tj. około 20,30 m,

27) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. R. Mielczarskiego) planowanej nadbudowy – do 10,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

28) Geometria dachu planowanej nadbudowy – dach płaski. Wysokość do 10,00 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:

Ad2. Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. R. Mielczarskiego (droga publiczna kategorii powiatowej), poprzez istniejące drogi zakładowe.

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

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

Ad5. Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w punkcie 8 tiret 9 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 oraz z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień.

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ul. I. Paderewskiego 34A, 25-502 Kielce - w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków - postanowieniem z dnia 06.11.2023r. znak: ZN.UR.5151.266.2023 uzgodnił ze stanowiska konserwatorskiego przedstawiony projekt decyzji.

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 14.08.2023 r. oraz z dnia 10.11.2023 r.).

W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne zastrzeżenia.

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

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

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. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Kielce. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kielce oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu i nie istnieje możliwość zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach.

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w związku z art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2023r., poz. 2111) dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy, zgodnie z treścią części I załącznika do tej ustawy, zwolnione jest od opłaty skarbowej.

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

**Załącznik: Nr 1 – graficzny**

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

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

**mgr inż. Dominik Kibietniewski  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

**POUCZENIE**

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do realizacji przedsięwzięcia, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o zgodę na zmianę sposobu użytkowania wydaną przez właściwy organ architektoniczno-budowlany.
2. 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.



3. 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.
4. 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 ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania (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).