



Prezydent
Miasta Kielce

UA-III.6730.1.182.2023.KM

Kielce, 15.02.2024 r.

DECYZJA Nr 30/2024

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 1 a, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 977 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 08.08.2023r. (uzupełnionego i zmienionego dnia 25.08.2023r.) przez ██████████,

USTALAM

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

budowa 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 35, obręb 0028, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFG-A przy ul. Postowickiej w Kielcach, w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.03.2021r. znak: GKS-IV.6220.37.2020.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania fadu przestrzennego.

1) Linia zabudowy – nie ustalam.

2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy oznaczonego na załączniku graficznym literami HIJKG-H – od 0,01 do 0,05. Udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy, oznaczonego na załączniku graficznym literami HIJKG-H.

• Dla każdego z budynków ustalam:

3) Szerokość elewacji frontowej (południowej) – od 7,9 m do 11,9 m.

4) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) – od 2,5 m do 5,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

5) Geometria dachu – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 11,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. łączna długość łukarni nie może przekroczyć 1/3 długości okapu.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- Teren inwestycji położony jest w granicach administracyjnych Miasta na gruntach oznaczonych symbolami: „RV” – grunty orne klasy V (pochodzenia mineralnego), „RIVb” – grunty orne z klasy IV (pochodzenia mineralnego), „PsV” – pastwiska trwałe klasy V (pochodzenia mineralnego), „ŁIV” – łąki trwałe klasy IV (pochodzenia mineralnego), „ŁV” – łąki trwałe klasy V (pochodzenia mineralnego), „Lzr - RIVb” – grunty zadrzewione

i zakrzewione w użytkach rolnych (pochodzenia mineralnego), „Br - RV” – grunty rolne zabudowane, w użytkach rolnych (pochodzenia mineralnego).

Art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2024r. poz. 82) nie ogranicza przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w przypadku ich położenia w granicach administracyjnych miasta, zatem w niniejszej 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 położona jest na użytkach rolnych niewymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, inwestor nie ma obowiązku ubiegać się, o zezwolenie na wyłączenie użytków rolnych z produkcji.

- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. 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 2023r., 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.
- Teren inwestycji 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) w strefie C (obszary poza strefami A i B; tereny zabudowy, użytkowane rolniczo, przekształcone przez człowieka; strefa odznacza się najniższym rygiem ochronnym).

Zgodnie z § 4 ust. 3 ww. Uchwały na terenie strefy krajobrazowej C ustala się następujące cele i działania związane z ochroną krajobrazową i kulturową:

- a) ochrona walorów przyrodniczych;
 - edukacja ekologiczna,
 - uwzględnienie połączeń ekologicznych w planowaniu przestrzennym,
- b) zachowanie istniejącej mozaiki krajobrazu;

- promowanie ekstensywnych systemów gospodarowania,
- utrzymanie trwałego użytkowania gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast,
- c) ochrona powierzchni ziemi przed procesami erozyjnymi;
 - zalesianie lub utrzymywanie roślinności łąkowej i murawowej na terenach najbardziej narażonych na erozję,
 - stosowanie orki w poprzek stoku na terenach użytkowanych rolniczo,
- d) ochrona atrakcyjnych panoram i wewnątrz widokowych;
 - powstrzymywanie procesów naturalnej i wtórnej sukcesji,
 - uwzględnianie w planowaniu przestrzennym zachowania stref dalekiego widoku,
- e) zachowanie wartości kulturowych obszaru;
 - promowanie w budownictwie i zagospodarowaniu przestrzennym tradycyjnego stylu architektonicznego budownictwa,
 - rewitalizacja obiektów zabytkowych,
 - poszerzanie ewidencji obiektów zabytkowych.

Zgodnie z § 5 ust. 5 ww. Uchwały na obszarze Ch-KOChK w strefie krajobrazowej C nie ustala się zakazów.

Przedmiotowa inwestycja nie pozostaje w sprzeczności z zapisami, o których mowa powyżej.

- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieści się w ramach przedsięwzięcia, dla którego przeprowadzone zostało postępowanie środowiskowe zakończone decyzją Prezydenta Miasta Kielce z dnia 16.03.2021r., znak: GKS – IV. 6220.37.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono, że dla przedsięwzięcia pn: „Budowa budynków mieszkalnych przy ulicy Posłowickiej w Kielcach”, planowanego do realizacji na działkach nr 34 i 35 obręb 0028, brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ww. decyzją przedsięwzięcie zakwalifikowano do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 u.o.o.ś., tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze i § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), tj. „ zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy 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 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz

pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w wyniku realizacji przedsięwzięcia” oraz „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody”.

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

1. teren budowy należy wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych,
2. zaopatrzenie w wodę na etapie eksploatacji należy realizować za pośrednictwem sieci wodociągowej,
3. ścieki bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
4. na etapie eksploatacji planowanych do realizacji budynków ścieki bytowe należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego lub zlokalizowanych przy każdym z budynków mieszkalnych szczelnych bezodpływowych zbiorników podziemnych o pojemności 9,9 m³ każdy,
5. odprowadzane wody opadowe lub roztopowe pochodzące z terenu inwestycji nie mogą powodować zmian stosunków wodnych na gruntach sąsiednich,
6. opady powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia (opady budowlane) należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie należy przekazać je uprawnionym odbiorcom.

W przedmiotowej decyzji w punkcie III zawarto 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: 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.

W decyzji stwierdzono ponadto, że 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 oraz że wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż brak jest podstaw prawnych do stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanej inwestycji w myśl art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

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

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

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – w oparciu o projektowaną sieć wodociągową oraz kanalizacyjną - decyzja Prezydenta Miasta Kielce Nr 64/2022 z dnia 08.08.2022r. znak: UA-II.6733.46.2022.WR o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej z rur PE o średnicy DN 125 mm, długość ok. 900 m oraz sieci kanalizacji sanitarnej z rur PCV o średnicy DN 200 mm, długości ok. 999 m, na działkach nr: 34, 35, 261/5, 261/6, 261/28, obręb 0028, w rejonie ul. Postłowickiej w Kielcach, pismo Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. z dnia 20.10.2021, znak TT/2021/2681 TT-W/AMG,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, pismo PGE S.A. z dnia 22.12.2022r., znak: 22-12/WZD/00836/24152 oraz z dnia 02.01.2024r., znak: 24-12/WZD/00003/L.dz.072/2023
 - zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- 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. Postłowickiej (droga publiczna kategorii powiatowej), na warunkach, które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.
Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, może ona być zrealizowana w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.).
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 lub przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.
Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 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 mieszkalny.

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 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 633 z późn. zm.) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 6228 Dyminy (piaski i żwiry) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 28.06.1994 r., znak: OS.II-7524/3/94.
- Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1913 Janów (wapienie i margle przem. wapienniczego) - decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 4.07.2023 r., znak: ŚO-V.7427.6.2023.
- Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1914 Truskawica (wapienie i margle przem. wapienniczego) - decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 6.12.2016 r., znak: OWŚ-V.7427.16.2016.
- Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1117 Pośłowice (piaski formierskie) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 14.06.1982 r., znak: GT.VI. 8513/9/82.
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce.
- Teren inwestycji jest fragmentarycznie położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków.
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019 r. 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 2002r. 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 2017 r. 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 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.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

UZASADNIENIE

W dniu 08.08.2023r. do tutejszego organu wpłynął wniosek (uzupełniony i zmieniony dnia 25.08.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej na wstępie.

W trakcie prowadzonego postępowania organ dnia 05.10.2023r. sporządził analizę urbanistyczno-architektoniczną i pismem z dnia 06.10.2023r. umożliwił inwestorowi zapoznanie się z nią oraz poinformował o możliwości ewentualnej zmiany wniosku.

Inwestor, po zapoznaniu się z analizą, pismem złożonym dnia 27.11.2023r. zaakceptował zaproponowane w analizie parametry.

Dla terenu objętego wnioskiem 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 projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, ciepłą, sposób odprowadzenia ścieków oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. 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 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.

Uzupełnieniem regulacji ustawowej są przepisy 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.

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 wynosi około 27,0 m, przy czym za front terenu uznano jego część, oznaczoną literami H-I-J-L, od strony drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren inwestycji, tj. z ul. Połowickiej. W niniejszej sprawie teren przeznaczony do zabudowy (część działki nr ewid. 35), na którym planowana jest inwestycja oznaczony został na załączniku graficznym literami HIJKG-H, natomiast teren (część działki nr ewid. 35) oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFKJIH-A stanowił będzie obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – ul. Połowickiej.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu inwestycji oznaczonego literami ABCDEFG-A w odległości od 81,0 m do 260,0 m. Po wschodniej i zachodniej stronie terenu inwestycji analizą objęto obszar w odległości 81,0 m, bowiem występują tutaj tereny użytkowane rolniczo bez zabudowy. Wyjątek stanowią działki nr ewid. 30/4, 31/1 oraz 39/1, na których występuje zabudowa i które organ objął analizą po granicach ich własności. Od strony północnej obszar analizowany wyznaczono w odległości 200,0 m, obejmując działki zabudowane po granicach ich własności. Wyjątek stanowi działka nr ewid. 38/2 oraz 35 (której część stanowi teren inwestycji), bowiem występują tu tereny zielone bez zabudowy kubaturowej. Od strony południowej obszar analizowany wyznaczono w odległości 81,0 m od granic terenu inwestycji. Wyjątek stanowią zabudowane działki nr ewid. 135/3, 129 i 128, przez które przebiega granica obszaru analizowanego, a które organ objął analizą po granicach ich własności. Takie wyznaczenie obszaru analizowanego w rozpatrywanej sprawie spełnia warunek przepisu art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęcie tego podstawowego kryterium nie wymaga w decyzji szczegółowo uzasadniania (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011r., sygn. akt II OSK 1426/10, LEX nr 992487, wyrok WSA w Kielcach z dnia 8 kwietnia 2021r., sygn. akt II SA/Ke 893/20, LEX nr 3172248).

Badając spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy stwierdzam, że w niniejszej sprawie w granicach analizy występują działki dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane w sposób umożliwiający ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) ustalam co następuje:

Kontynuacja funkcji.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi.

Inwestycja będąca przedmiotem wniosku dotyczy budowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zatem kontynuacja funkcji dla wnioskowanej inwestycji nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii nowej zabudowy (§ 4 Rozporządzenia).

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

Teren inwestycji stanowi część działki nr ewid. 35, z tym że teren oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFKJIH - A stanowić będzie obsługę komunikacyjną z drogi publicznej (ul. Pośłowickiej) do terenu przeznaczonego do zabudowy, oznaczonego na załączniku graficznym literami HIJKG-H.

Uwzględniając, iż teren przeznaczony do zabudowy nie przylega do pasa drogowego drogi publicznej, nie ustalam linii zabudowy.

O lokalizacji wnioskowanych budynków na terenie przeznaczonym do zabudowy, oznaczonym na załączniku graficznym literami HIJKG-H decydować będą przepisy prawa budowlanego, a w szczególności przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (§ 5 Rozporządzenia).

- 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*
- 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

W obszarze analizowanym występują wskaźniki powierzchni zabudowy od 0,01 do 0,16. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 0,05.

Wskaźnik ten liczono jako stosunek powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni terenu w granicach ewidencyjnych działek, których głębokość sięga kilkuset metrów (odległość tylnej granicy działki do ulicy), z których część nie mieści się w wyznaczonym obszarze analizy.

Opierając się na przeprowadzonej analizie, na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia, ustalam wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu przeznaczonego do zabudowy oznaczonego na

załączniku graficznym literami HIJKG-H – od 0,01 (wartość odpowiadająca minimalnemu wskaźnikowi powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym) do 0,05 (średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym).

Tak ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego w tym rejonie miasta.

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. Mając na względzie ochronę roślinności trwałej lub sezonowej, umożliwiającej naturalną wegetację roślin i życie zwierząt, realizując plany inwestycyjne wnioskodawca powinien urządzić minimum 30% powierzchni terenu przeznaczanego do zabudowy, oznaczonego na załączniku graficznym literami HIJKG-H, jako powierzchnię biologicznie czynną.

Zasady ustalenia wysokości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wynikają z żadnych przepisów. Wskaźnik ten jest zatem ustalany w projekcie decyzji na poziomie funkcjonalnie związanym z innymi parametrami zagospodarowania terenu inwestycji.

Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej (§ 6 Rozporządzenia).

- 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%.*
- 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

W obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 7,0 m do 15,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 9,9 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, w oparciu o przepis § 6 ust. 1 rozporządzenia, ustalam szerokość elewacji frontowej (południowej) każdego z budynków - od 7,9 m do 11,9 m (średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym z dopuszczalną tolerancją do 20%).

Budynki o tak ustalonej szerokości elewacji frontowej nie zaburzają zastanego ładu przestrzennego.

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

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

Na działce nr ewid. 36 graniczącej z terenem inwestycji od strony wschodniej usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej około 8,5 m. Od strony zachodniej teren inwestycji graniczy z działką nr ewid. 34, na której usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej około 3,5 m. Ponadto we frontowej części działki nr ewid. 35, na której planowana jest inwestycja (poza granicami terenu objętego wnioskiem) usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej około 3,0 m. Zatem wysokość istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok.

Budynki w obszarze analizowanym posiadają wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej od 2,5 m do 9,0 m. Średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 5,0 m.

Uwzględniając powyższe, na podstawie § 7 ust. 4 rozporządzenia ustalam wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) każdego z budynków – od 2,5 m (minimalna wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej w obszarze analizowanym) do 5,0 m (średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej w obszarze analizowanym), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Obiekty o tak ustalonej wysokości górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej nie zaburzają zastanego ładu przestrzennego, a wręcz będą zapewniać jego kontynuację.

Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 Rozporządzenia).

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

W obszarze analizowanym występują budynki o dachach płaskich, jednospadowych, dwuspadowych oraz wielospadowych, o kącie nachylenia od 15° do 45°. Główne kalenice dachów budynków usytuowane są w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu wynosi od 5,5 m do 12,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Budynki zwieńczone dachem płaskim posiadają wysokość od 4,0 m do 4,5 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Wobec powyższego, ustalam geometrię dachu każdego z budynków – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 11,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu.

Budynki zwieńczone dachami o tak ustalonej geometrii wpiszą się harmonijnie w zastany ład przestrzenny.

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. Połowickiej (droga publiczna kategorii powiatowej).
- Ad.3 Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z zapewnieniami, o których mowa w punkcie 6 decyzji.
- Ad. 4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jak stwierdzono w punkcie 4 decyzji.
- Ad.5. Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 1478 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Ad.6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w punkcie 8 tiret 15 decyzji.

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

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

1. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kielcach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, bez zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. 27.12.2023r. uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, który nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu przedmiotowej decyzji tj. 22.12.2023r., co zgodnie z art. 53 ust. 5 c Ustawy uznaje się za uzgodnienie decyzji.
3. Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego, Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego, bez zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. 22.12.2023r. uzgodnienie uważa się za dokonane.

Ponadto zasięgnięto opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, który pismem z dnia 21.12.2023r., znak: WR.453.199.2023.KZW pozytywnie zaopiniował 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 28.09.2023r. oraz z dnia 19.01.2024r.). W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z Ustawy, przepisów odrębnych oraz z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień.

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 rzeczeniu 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.

Załączniki: Nr 1 – graficzny

Nr 2 – wyniki analizy (CZĘŚĆ TEKSTOWA I GRAFICZNA)

Uwaga:

Strony, które nie otrzymują w całości załącznika graficznego nr 1 oraz załącznika nr 2 do decyzji – wyniki analizy część graficzna ze względu na jego duży format, mogą się z nim zapoznać w Urzędzie Miasta Kielce, Wydział Urbanistyki i Architektury, Kielce, Rynek 1, pok. 131.

URZĘD MIASTA KIELCE

mgr inż. Dominika Kuletyś
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydział Urbanistyki i Architektury

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. Ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowywaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych.
3. Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 Ustawy), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
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 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).

