



**Prezydent
Miasta Kielce**

**IA-IV.6730.1.35.2024.KM
(UA-III.6730.1.280.2023.KM)**

Kielce, 29.08.2024 r.

**DECYZJA Nr 197 /2024
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 01.12.2023r. (uzupełnionego 15.12.2024r., 05.02.2024r., 28.03.2024 r. oraz zmienionego dnia 18.06.2024r.) przez Pana Bogusława Pierzaka,

USTALAM

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

budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 35, obręb 0028, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHIJKLŁ-A przy ul. Postowickiej w Kielcach, w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.03.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.37.2020.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

4 budynki mieszkalne jednorodzinne.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

1) Linia zabudowy – nie ustaląm.

2) Maksymalna intensywność zabudowy (liczona do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – 0,12. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (liczona do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – 0,12, minimalna nadziemna intensywność zabudowy (liczona do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – 0,01.

3) Udział powierzchni zabudowy (liczony do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – od 0,01 do 0,06.

4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (liczony do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) - 0,30.

• Dla każdego z budynków ustaląm:

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

6) Wysokość zabudowy – od 7,9 m do 11,0 m.

7) Geometria dachu – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale od 25⁰ do 45⁰. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym



w stosunku do frontu działki. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu, zakazując stosowania attyk.

- 8) Minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- Teren inwestycji położony jest w granicach administracyjnych Miasta na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów 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 na użytkach rolnych pochodzenia mineralnego), „Br - RV” – grunty rolne zabudowane na 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 rygiorem 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 4 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: GKŚ – IV. 6220.37.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono, że dla przedsięwzięcia pn: „Budowa budynków mieszkalnych przy ulicy Pośłowickiej 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 zajęłą 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 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – w oparciu o projektowaną sieć wodociągową oraz kanalizacyjną - decyzja Prezydenta Miasta Kielce Nr 91/2023 z dnia 13.11.2023r. znak: UA-II.6733.90.2023.WR o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej z rur PE o średnicy DN 125, długości ok. 999,00m oraz sieci kanalizacji sanitarnej z rur PVC o średnicy DN 200, długości ok. 999,00m, na działkach nr ewid.: 34, 35, 261/5, 261/6, 261/28, obręb 0028, w rejonie ul. Połowickiej w Kielcach,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, pismo PGE S.A. z dnia 02.01.2024r., znak: 24-I2/WZD/00003/l.dz.074/2023,
 - 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 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 604), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- Obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Połowickiej (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 2024r. poz. 1290) 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 (wapień i margle przem. wapiennicze) - 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 Trzuskawica (wapień i margle przem. wapiennicze) - 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 Postowice (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 w niewielkiej części od strony południowej 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 2024r. poz. 1087 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 **ABCDEFGHIJKLŁ-A**, na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 01.12.2023 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy (uzupełniony dnia 15.12.2024r., 05.02.2024r., 28.03.2024 r.) dla inwestycji opisanej na wstępie.

W trakcie prowadzonego postępowania organ dnia 17.06.2024r. sporządził analizę urbanistyczno-architektoniczną i pismem z dnia 18.06.2024r. umożliwił inwestorowi zapoznanie się z nią oraz poinformował o możliwości ewentualnej zmiany wniosku.

Inwestor po zapoznaniu się z analizą, dnia 18.06.2024r. 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 Ł-L-K-M, od strony drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren inwestycji, tj. z ul. Pośłowickiej. W niniejszej sprawie teren przeznaczony do zabudowy (część działki nr ewid. 35), na którym planowana jest inwestycja oznaczony został na załączniku graficznym literami GHIJN-G natomiast teren (część działki nr ewid. 35) oznaczony na załączniku graficznym literami ABCDEFNKŁ-A stanowił będzie obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – ul. Pośłowickiej.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu inwestycji oznaczonego literami ABCDEFGHIJKŁ-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 81,00 m, 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 2003 r. 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 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zatem kontynuacja funkcji dla wnioskowanej inwestycji nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii 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 ABCDEFNKŁ - A stanowić będzie obsługę komunikacyjną z drogi publicznej (ul. Postłowickiej) do terenu przeznaczonego do zabudowy, oznaczonego na załączniku graficznym literami GHIJN-G.

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

O lokalizacji wnioskowanych budynków na terenie przeznaczonym do zabudowy, oznaczonym na załączniku graficznym literami GHIJN-G 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 z późn. zm.).

Wyznaczenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

„Intensywność zabudowy” – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu (art. 2 pkt 31 lit. b Ustawy).

„Nadziemna intensywność zabudowy” – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu (art. 2 pkt 32 lit. b Ustawy).

W obszarze analizowanym intensywność zabudowy wynosi od 0,01 do 0,45, a średnia tego parametru wynosi 0,10.

Nadziemna intensywność zabudowy w obszarze objętym analizą wynosi od 0,01 do 0,30, natomiast średnia tego parametru wynosi 0,09.

Treść Ustawy oraz przepisy obowiązującego 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 nie wskazują na sposób i tryb ustalania tych parametrów dla nowej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, dla planowanej inwestycji ustalam:

- maksymalna intensywność zabudowy (liczona do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – 0,12 (intensywność zabudowy umożliwiająca realizację inwestycji, nie pozostająca w sprzeczności ze średnim parametrem w obszarze analizowanym),
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (liczona do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – 0,12 (nadziemna intensywność zabudowy umożliwiająca realizację inwestycji, nie pozostająca w sprzeczności ze średnim parametrem w obszarze analizowanym),
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy (liczona do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) – 0,01 (minimalna nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym)

Tak wyznaczona maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wpiszą się w zastany ład przestrzenny w tym rejonie miasta.

Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy.

„Udział powierzchni zabudowy”- w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu (art. 2 pkt 35 lit. b Ustawy).

W obszarze analizowanym udział powierzchni zabudowy wynosi od 0,01 do 0,18, a średnia tego parametru wynosi 0,06.

Treść Ustawy oraz przepisy obowiązującego 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 nie wskazują na sposób i tryb ustalania tych parametrów dla nowej zabudowy.

Mając na uwadze powyższe ustalam dla wnioskowanej inwestycji udział powierzchni zabudowy (liczony do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) - od 0,01 (minimalny udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym) do 0,06 (średni udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym).

Planowana inwestycja o tak ustalonym parametrze nie zakłóci zastanego ładu przestrzennego obszaru poddanego analizie.

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 zabudowy.

„Wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku (art. 2 pkt 30 lit. b Ustawy).

Na działce nr ewid. 36 graniczącej z terenem inwestycji od strony wschodniej usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości około 10,5 m. Od strony zachodniej teren inwestycji graniczy z działką nr ewid. 34, na której usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości około 7,5 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 około 6,0 m. Zatem wysokość istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskoki.

Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 3,5 m do 12,0 m. Średnia wysokość zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 7,9 m.

Treść Ustawy oraz przepisy obowiązującego 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 nie wskazują na sposób i tryb ustalania tych parametrów dla nowej zabudowy.

Wobec powyższego, ustalam wysokość zabudowy każdego z budynków – od 7,9 m (średnia wysokość zabudowy w obszarze analizowanym) do 11,0 m (wartość nawiązująca do wysokości budynków usytuowanych na działkach nr ewid. 30/4 oraz nr ewid.33).

Budynki o tak ustalonej wysokości zabudowy nie zaburzają zastanego ładu przestrzennego, a wręcz będą zapewniać jego kontynuację.

Wyznaczenie geometrii dachu.

W obszarze analizowanym występują budynki o dachach płaskich, jednospadowych, dwuspadowych oraz wielospadowych, o kącie nachylenia od 15⁰ do 45⁰. Główne kalenice dachów budynków usytuowane są w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do frontu działki.

Wobec powyższego, ustaląm geometrię dachu każdego z budynków – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia w przedziale od 25^o do 45^o. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu, zakazuję stosowania attyk.

Powyższe jest zgodne z zastanym łądem przestrzennym w tym rejonie miasta.

Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

„Udział powierzchni biologicznie czynnej” - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na terenie do powierzchni tego terenu (art. 2 pkt 29 lit. b Ustawy).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w § 2 pkt 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei treść rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Mając na uwadze ochronę roślinności trwałej lub sezonowej, umożliwiającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, ustaląm dla planowanej inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (liczony do powierzchni przeznaczonej do zabudowy oznaczonej na załączniku graficznym literami GHIJN-G) - 0,30, jako funkcjonalnie związany z innymi parametrami zagospodarowania terenu.

Tak ustalony parametr nie zakłóci zastanego ładu przestrzennego obszaru poddanego analizie.

Wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Treść Ustawy oraz przepisy obowiązującego 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 nie wskazują na sposób i tryb ustalania tych parametrów dla nowej zabudowy.

W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.

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 2024 r., poz. 320),
 - 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 2024r., poz. 1087),
 - 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. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, 25-361 Kielce, ul. K. Szymanowskiego 6, który nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu przedmiotowej decyzji tj. 28.06.2024r., co zgodnie z art. 53 ust. 5 c Ustawy uznaje się za uzgodnienie decyzji.
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kielcach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, 25-662 Kielce, ul. Robotnicza 5, bez zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. 28.06.2024r. uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kielcach, 25-819 Kielce, ul. Skibińskiego 4, 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. 28.06.2024r. uzgodnienie uważa się za dokonane.
4. Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego w Kielcach, 25-516 Kielce, aleja IX Wieków Kielc 3, 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. 28.06.2024r. uzgodnienie uważa się za dokonane.

Ponadto zasięgnięto opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, 25-395 Kielce, ul. Prendowskiej 7, który pismem z dnia 04.07.2024r., znak: WR.453.122.2024.PW 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 29.12.2023 r. i dnia 29.07.2024r.). 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 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.

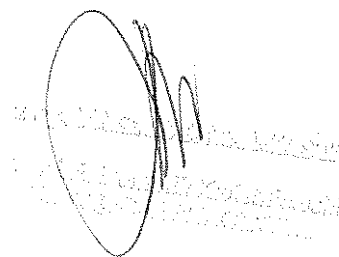
Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w związku z art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2023r., poz. 2111) dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego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

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 Inwestycji i Architektury, Kielce, Rynek 1, pok. 131.



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 dokonanej 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).