

**DECYZJA Nr 216 / 2021**

**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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Bohaterów Warszawy Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Kielcach, ul. Paderewskiego 14, reprezentowaną przez **[redacted]** oraz **[redacted]** z dnia 05.11.2020r., zmienionego i uzupełnionego dnia 23.11.2020 r., dnia 11.02.2021 r., dnia 13.04.2021 r. i z dnia 14.06.2021 r.,

**USTALAM**

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

**budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) o trzech segmentach, z garażami podziemnymi oraz murami oporowymi na działkach nr 1391/1, 1391/2, obręb 0017, przy ul. Bohaterów Warszawy w Kielcach, w granicach oznaczonych na załącznikach graf. lit. ABCDEFGH-A.**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

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

Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami.

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

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla części budynku wyłącznie z lokalami usługowymi:
  - w odległości 11,0 - 13,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bohaterów Warszawy, w sposób oznaczony na zał. graf. lit. A-K-D-E-M;
  - w odległości 38,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Tarnowskiej w sposób oznaczony na zał. graf. lit. M-N;
- dla części budynku w szczególności z lokalami mieszkalnymi w odległości 11,0 - 29,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bohaterów Warszawy, w sposób oznaczony na zał. graf. lit. A-K-L-Ł.

2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,39.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji.

4) Szerokość elewacji frontowej – od strony ul. Bohaterów Warszawy:

- segmentu nr 1 budynku (zlokalizowanego w części wschodniej terenu inwestycji)
- od 27,5 m do 72,0 m;
- segmentu nr 2 i nr 3 – od 27,5 m do 45,0 m.

5) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od strony ul. Bohaterów Warszawy - każdego segmentu planowanego budynku – od 15,5 m do 30,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, z obowiązkiem cofnięcia ścian zewnętrznych ostatnich kondygnacji powyżej 25,0 m i stropodachu budynku na jego obwodzie od lica budynku o min. 3,5 m.

6) Geometria dachu każdego segmentu planowanego budynku – dach płaski.

Całkowita wysokość każdego z segmentów budynku nie może przekroczyć 30,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

**Dla murów oporowych:**

7) Łączna długość - do 50,0 m, wysokość – do 4,0 m.

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

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest w granicach administracyjnych miasta na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem „Bz” (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe).
- Przy projektowaniu inwestycji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.) należy zapewnić ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. dotyczącą utworzenia Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 2914).
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Nr XLIX/877/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).
- Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020).
- Posiadacz odpadów, zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 779) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.
- Dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone decyzją Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18.08.2020r., znak: GKŚ-IV.6220.3.2020, (która dnia 18.09.2020 r. stała się ostateczna) w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.  
Zgodnie z ww. decyzją przedmiotowe 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 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839): „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj. na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym za powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego.”

Określona we wniosku powierzchnia użytkowa stanowisk postojowych przekracza 0,5 ha, zatem w myśl ww. przepisu przedmiotowa inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1. sprzęt wykorzystywany w trakcie realizacji przedsięwzięcia winien być sprawny technicznie,
2. wykonawca prac winien posiadać sorbenty służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych, w tym ropopochodnych,
3. realizacja prac nie może powodować zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
4. na etapie realizacji, użytkowania i likwidacji zamierzenia należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko gruntowo-wodne,
5. wody opadowe lub roztopowe z podziemnych garaży mają być ujęte w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w urządzenia oczyszczające (osadnik i separator substancji ropopochodnych) przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
6. urządzenia oczyszczające, tj. osadnik i separator substancji ropopochodnych, należy utrzymywać w sprawności eksploatacyjnej poprzez okresowe czyszczenie i przeglądy,
7. należy zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w tym zakresie, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami,
8. wykop projektowanego budynku należy zabezpieczyć po całym jego obrysie ścianami szczelnymi typu Larsen.

W punkcie III określono wymagania, dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 23: „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.”.

Biorąc pod uwagę rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, jego lokalizację, parametry techniczne, planowany sposób realizacji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na etapie jego realizacji, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji, Prezydent Miasta Kielce stwierdził, że poprzez zrealizowanie przez Inwestora wszystkich wskazanych w przedłożonych dokumentach rozwiązań projektowych, organizacyjnych, technicznych i technologicznych, omawiane przedsięwzięcie nie spowoduje znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, a ze względu na rodzaj i charakter tego przedsięwzięcia, nie będzie ono stanowiło zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Ponadto w ww. decyzji Prezydent Miasta Kielce szczegółowo odniósł się do kryteriów określonych w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i rozstrzygnął o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 710).

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

- Obsługa komunikacyjna terenu – z ulicy ulicy Bohaterów Warszawy. (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 on być zrealizowany w oparciu o przepis art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 407 z późn. zm.). Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor jest zobowiązany opracować koncepcję obsługi komunikacyjnej wraz z analizą ruchu, określającą wpływ planowanej inwestycji niedrogowej na istniejący układ drogowy. W przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego, Inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, zgodnie z zapewnieniem PGE Dystrybucja S.A. o z dnia 04.02.2021 r.; znak: 20-I2/WZD/00851/1/1872;
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci, zgodnie z zapewnieniem Wodociągów Kieleckich znak: TT/2020/2299TT/MS z dnia 27.10.2020 r.;
  - odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci, zgodnie z zapewnieniem Wodociągów Kieleckich znak: TT/2020/2299TT/MS z dnia 27.10.2020 r.;
  - odprowadzenie wód opadowych – nadmiar wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, znak: WT.RIK.613.1.29.2020.WZ z dnia 04.05.2020 r.;
  - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z oświadczeniem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. znak: 459OKSP/Odp/Wn/96/20 z dnia 16.10.2020 r.
- 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 2021 r., poz. 777) projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum:
  - dla lokali mieszkalnych – 1,2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny, dodatkowo 10% ilości stanowisk postojowych, należy zlokalizować na gruncie na terenie inwestycji z przeznaczeniem dla użytkowników przebywających czasowo oraz samochodów z których korzystają osoby ze szczególnymi potrzebami.
  - dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal, a dla pozostałych lokali – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, zlokalizowane na gruncie terenu inwestycji.

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

Inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący: ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nieograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia 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 2020 r., poz. 1064 z późn. zm.) ani nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 624).
- 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).

### **9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

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

### **UZASADNIENIE**

Dnia 05.11.2020 r. do tut. organu wpłynął wniosek, zmieniony i uzupełniony dnia 23.11.2020 r., 11.02.2021 r., 13.04.2021 r. i dnia 14.06.2021 r., o ustalenie warunków zabudowy dla opisanego na wstępie zamierzenia budowlanego.

Inwestor po zapoznaniu się ze sporządzoną przez Organ w sprawie analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, pismem złożonym dnia 13.04.2021 r., zmienił wniosek w części dotyczącej parametrów planowanej inwestycji.

W dniu 18.05.2021 r. organ sporządził projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji, który następnie został przesłany do zaopiniowania do Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach.

Pismem z dnia 31.05.2021 r. znak: WR.453.171.2021.AJ Miejski Zarząd Dróg w Kielcach zaopiniował planowaną inwestycję pod warunkiem zmiany zapisów w projekcie decyzji dotyczących ilości stanowisk postojowych planowanych w ramach inwestycji.

Pismem złożonym dnia 14.06.2021 r., inwestor reprezentowany przez pełnomocnika zmienił wniosek w części dotyczącej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z warunkiem zawartym w piśmie MZD.

Po zmianie wniosku przez pełnomocnika inwestora, organ sporządził dnia 14.06.2021 r. projekt decyzji, w którym określił ilość stanowisk postojowych dla planowanej inwestycji (punkt 6 wniosku), zgodnie z warunkiem zawartym w piśmie MZD.

Sprawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są szczegółowo uregulowane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm. ) zwanej dalej Ustawą.

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 Ustawy).

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

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej a w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000,
- 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 sposobów 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 a Wnioskodawca określił granice terenu inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego, dokonał charakterystyki inwestycji poprzez określenie gabarytów planowanej inwestycji w formie opisowej jak i graficznej oraz określił powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji. Ponadto wnioskodawca we wniosku wskazał zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, gaz, sposób odprowadzenia ścieków oraz dostarczył zapewnienia dostaw mediów i odbioru ścieków od zarządców sieci dla planowanej inwestycji. We wniosku określił obszar oddziaływania inwestycji i wskazał, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko - decyzja Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18.08.2020r., znak: GKŚ-IV.6220.3.2020 o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

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.

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

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

Przepisy tego rozporządzenia wyznaczają zakres postępowania prowadzonego przez organ właściwy w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W myśl § 3 Rozporządzenia, w celu

ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek organ ten wyznacza obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy katastralnej przyjętej do zasobu geodezyjnego w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W rozpatrywanej sprawie szerokość frontu terenu inwestycji wynosi ok. 160,0 m. Za front terenu inwestycji uznano część przylegającą do drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren inwestycji – to jest od strony ul. Bohaterów Warszawy, ozn. na zał. graf. lit. ABCDEF. Wykonując dyspozycje wynikające z cytowanego § 3 Rozporządzenia, granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone w odległościach od 480,0 m do ok. 500,0 m od granic terenu inwestycji. Rozszerzenie granic obszaru analizowanego do ok. 500,0 m umożliwiło objęcie jego granicami działki po granicach ewidencyjnych oraz uwzględnienie w całości obiektów na nich zlokalizowanych.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych w sytuacji, gdy obszar wyznaczono w sposób spełniający podstawowe kryteria przepisu § 3 rozporządzenia, tj. w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem - w decyzji nie jest wymagane uzasadnienie przyjęcia tego podstawowego kryterium (patrz wyrok NSA II OSK 1426/10 z dnia 20.05.2011r.). Tak wyznaczony obszar analizy pozwala na dokonanie charakterystyki urbanistycznej pod kątem kontynuacji funkcji, gabarytów i form architektonicznych zabudowy już istniejącej oraz na jej podstawie dokonania ustaleń wskaźników i parametrów dla nowej zabudowy.

Teren inwestycji zlokalizowany jest u zbiegu ul. Tarnowskiej (droga krajowa) i ul. Bohaterów Warszawy (droga powiatowa). Istniejące ciągi komunikacyjne wydzielają w obszarze analizowanym tereny o odmiennej skali i funkcji zabudowy:

Północno – zachodnia część obszaru analizowanego obejmuje teren, na którym dominuje zabudowa usługowa o znacznych gabarytach: budynki oświaty (szkoły, uczelnia wyższa), kultury (filharmonia), administracji, budynki z usługami ogólnomiejskimi (w tym handel) o szerokościach elewacji frontowych wynoszących do ok. 92,0 m i wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 19,0 m.

Część obszaru, na którym zlokalizowany jest plac targowy, objęta jest Uchwałą Rady Miasta Kielce Nr XXXVII/854/2009 z dnia 20 maja 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielce śródmieście – obszar I.2.3 – Centrum - Źródłowa – Seminaryjska - Bazary”, w której określono przeznaczenie terenu na usługi ogólnomiejskie metropolitalne – ponadpodstawowe – z uwzględnieniem funkcji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – hali targowej.

Południowo – zachodnia część obszaru analizowanego to obszar, w którym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna współistnieje z zabudową usługową. W części zachodniej (znajdującej się bliżej centrum miasta) wyraźnie można zaobserwować tendencję do zagęszczania zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalne wielorodzinne z usługami, zlokalizowane wzdłuż ul. Żeromskiego, występują głównie w zwartej zabudowie pierzejowej, ich szerokości elewacji frontowych dostosowane są do szerokości działek, na których budynki są zlokalizowane i wynoszą do ok. 41,0 m, wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 25,5 m. W części południowej natomiast występują głównie budynki mieszkalne jednorodzinne o mniejszych parametrach: szerokościach wynoszących do ok. 20,5 m, wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 9,0 m oraz budynki służby zdrowia (szpitale) o szerokościach elewacji frontowych wynoszących do ok. 93,0 m i wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 25,5 m. Budynki mieszkalne wielorodzinne o zlokalizowane są u zbiegu ulic: Seminaryjskiej i Tarnowskiej, czyli po przeciwnej stronie terenu inwestycji, należą do jednych z najszerzych w obszarze analizowanym, ich szerokości elewacji frontowych wynoszą ok. 84,0 m, ok. 78,0 m i ok. 80,0 m, wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych ok. 15,5 m.

Część północno – wschodnią obszaru analizowanego stanowi fragment osiedla Zagórska – Północ i Zagórska – Południe, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa

wielorodzinna o szerokościach elewacji frontowych do ok. 105,0 m (maksymalna szerokość elewacji frontowych występująca w obszarze analizowanym) i wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 33,0 m (maksymalne występujące w obszarze analizowanym) z uzupełniającą zabudową usługową o szerokościach elewacji frontowych do ok. 67,0 m (budynek oświaty) i wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 9,5 m.

Południowo – wschodnia część obszaru analizowanego, w której zlokalizowany jest teren inwestycji, obejmuje głównie zabudowę mieszkaniową jednorodziną z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wielorodzinnymi z usługami i usługowymi oraz tereny ogródków działkowych i miejskiego szkolnego ośrodka sportowego. Budynki mieszkalne jednorodzinne (wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i w zabudowie szeregowej) oraz mieszkalno – usługowe występują po południowej stronie terenu inwestycji, za ogródkami działkowymi, ich szerokości elewacji frontowych wynoszą do ok. 23,0 m, wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 9,0 m. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w południowej części obszaru analizowanego, w rejonie ulicy Malinowej, wynoszą do ok. 56,0 m, wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 8,0 m. W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, wzdłuż ul. Bohaterów Warszawy usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (ul. Bohaterów Warszawy 6) o szerokości elewacji frontowej wynoszącej ok. 38,0 m, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 30,0 m oraz budynek usługowy (ul. Bohaterów Warszawy 10) o szerokości elewacji frontowej ok. 61,5 m i wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 6,0 m.

Jak wykazano powyżej, teren objęty analizą jest mocno zróżnicowany pod względem funkcji jak i gabarytów istniejących budynków. Obok budynków wielorodzinnych, wielorodzinnych z usługami i usługowych o większych gabarytach współistnieją budynki jednorodzinne i mniejsze budynki usługowe. Określenie dla planowanej inwestycji parametrów zabudowy na podstawie średniej wartości wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantowałoby zachowania ładu przestrzennego, a w sytuacji braku uporządkowań przestrzennych najbliższego sąsiedztwa inwestycji, jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, spowodowałoby zaburzenie relacji przestrzennych tego miejsca. W niniejszym postępowaniu, przy ustalaniu parametrów dla wnioskowanej inwestycji, należy zatem kierować się zasadą kontynuacji cech architektoniczno-urbanistycznych zabudowy występującej w obszarze analizowanym ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji.

Należy podkreślić, że teren inwestycji zlokalizowany jest w miejscu eksponowanym, ponieważ usytuowany jest u zbiegu ul. Bohaterów Warszawy (droga powiatowa) i jednej z głównych arterii miasta, tj. ul. Tarnowskiej (droga krajowa K-73, stanowiąca trasę przelotową Tarnów – Warszawa) o dużym natężeniu ruchu, który generuje zwiększony poziom hałasu komunikacyjnego.

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

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



- 68 dB - wskaźnik  $L_{DWN}$  (przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku);

- 59 dB - wskaźnik  $L_N$  (przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy).

Wskaźnik  $L_{DWN}$  (przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku) na terenie inwestycji, przy skrzyżowaniu ul. Bohaterów Warszawy i ul. Tarnowskiej w stanie istniejącym jest zbliżony do 70 dB.

Badając spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) ustalam co następuje.

#### **Kontynuacja funkcji:**

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne wielorodzinne z usługami (w tym na działce o nr ewid. 1392/13 po wschodniej stronie terenu inwestycji), usługowe (w tym handel) i mieszkalne jednorodzinne.

Inwestycja będąca przedmiotem wniosku dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym, zatem kontynuacja funkcji dla wnioskowanej inwestycji nie budzi zastrzeżeń bowiem stanowi ona kontynuację funkcji występującej po wschodniej stronie terenu inwestycji.

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

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

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

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

*ust. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Teren inwestycji usytuowany jest u zbiegu ul. Bohaterów Warszawy (droga powiatowa) i jednej z głównych arterii miasta, tj. ul. Tarnowskiej (droga krajowa K-73, stanowiąca trasę przelotową Tarnów – Warszawa). W związku z powyższym u zbiegu powyższych ulic znajduje się jedno z większych występujących w mieście skrzyżowanie świetlne o ruchu okrężnym.

Analizując zabudowę wzdłuż ul. Tarnowskiej stwierdzam, że od północy teren inwestycji graniczy z pasem drogowym ul. Bohaterów Warszawy. Działki po południowej stronie terenu inwestycji są niezabudowane (ogródki działkowe). Na najbliższej zabudowanej działce w kierunku południowym usytuowany jest budynek usługowy (hotel) w odległości ok. 34,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Tarnowskiej. Budynki na kolejnych działkach w tym kierunku, głównie usługowe, zlokalizowane są w odległościach od ok. 12,0 m do ok. 18,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Analizując zabudowę wzdłuż ul. Bohaterów Warszawy stwierdzam, że od zachodu teren inwestycji graniczy z pasem drogowym ul. Tarnowskiej. Na działce o nr ewid. 1392/13, po wschodniej stronie terenu inwestycji, zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (o adresie ul. Bohaterów Warszawy 6) w granicy z pasem drogowym ulicy, tj. w odległości ok. 11,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy. Na kolejnej zabudowanej działce w kierunku wschodnim, za stacją paliw, występuje budynek usługowy (ul. Bohaterów Warszawy 10), usytuowany w odległości ok. 13,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Biorąc pod uwagę zamierzenie inwestycyjne, które polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) o trzech segmentach, przy wyznaczaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy - od ul. Tarnowskiej – należy mieć na względzie istniejący poziom hałasu na terenie

inwestycji, w celu utrzymania poziomu hałasu poniżej wartości dopuszczalnej lub na tym poziomie. Wskaźnik  $L_{DWN}$  (przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku) w zachodniej części terenu inwestycji, przy skrzyżowaniu ul. Bohaterów Warszawy i ul. Tarnowskiej, w stanie istniejącym jest większy od 70 dB, w części wschodniej ozn. na zał. graf. lit. AKLŁH-A wynosi od 68 dB do 70 dB, zatem jest przekroczony od dopuszczalnej wielkości poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wynoszącej 68 dB. Zasadnym zatem w przedmiotowej sprawie jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy odrębnie dla części budynku z lokalami usługowymi oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy dla części budynku z lokalami mieszkalnymi, tj. linii zabudowy uniemożliwiającej lokalizację części mieszkalnej na terenie, na którym wskaźnik  $L_{DWN}$  (przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku) wynosi w stanie istniejącym ponad 70 dB (część zachodnia terenu inwestycji).

Biorąc pod uwagę powyższe, określony we wniosku zamiar inwestycyjny oraz jego usytuowanie – w oparciu o § 4 ust. 4 Rozporządzenia – ustalę nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla części budynku wyłącznie z lokalami usługowymi:
  - w odległości 11,0-13,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bohaterów Warszawy, w sposób oznaczony na zał. graf. lit. A-K-D-E-M, jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami (o adresie ul. Bohaterów Warszawy 6) po wschodniej stronie terenu inwestycji;
  - w odległości 38,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Tarnowskiej w sposób oznaczony na zał. graf. lit. M-N; jako linia zabudowy niepowodująca ograniczenia widoczności u zbiegu ul. Bohaterów Warszawy i ul. Tarnowskiej
- dla części budynku w szczególności z lokalami mieszkalnymi w odległości 11,0-29,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bohaterów Warszawy, w sposób oznaczony na zał. graf. lit. A-K-L-Ł, wyznaczona jako linia zabudowy zapewniająca utrzymanie poziomu hałasu na istniejącym poziomie 68 – 70 dB.

Tak ustalone linie zabudowy są zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych (ul. Tarnowska zalicza się do kategorii dróg krajowych) wynosi 10,0 m, natomiast dróg powiatowych (ul. Bohaterów Warszawy zalicza się do kategorii dróg powiatowych) wynosi 8,0 m.

#### **Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy ( § 5 rozporządzenia):**

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

*ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

W obszarze analizowanym występują wskaźniki powierzchni zabudowy od 0,02 do 1,0. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 0,34.

Wskaźniki powierzchni zabudowy na działkach, na których zlokalizowane są występujące w obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne i wielorodzinne z usługami wynoszą: od 0,10 do 1,0, przy czym maksymalne wartości wskaźników powierzchni zabudowy występują w części obszaru analizowanego wydzielonej ulicami Tarnowską i Seminaryjską, zlokalizowanej bliżej centrum miasta, gdzie występuje zwarta zabudowa pierzejowa. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne i wielorodzinne z usługami, wynosi 0,37. Na działce po wschodniej stronie terenu inwestycji o nr ewid. 1392/13, gdzie usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (o adresie ul. Bohaterów Warszawy 6), wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,39.

Uwzględniając powyższe, wskaźnik powierzchni zabudowy dla niniejszej inwestycji, liczony jako stosunek projektowanej powierzchni zabudowy do powierzchni działki objętej wnioskiem, ustalam na podstawie § 5 ust. 2 Rozporządzenia – od 0,20 (wskaźnik powierzchni zabudowy występujący w obszarze analizowanym) do 0,39, w nawiązaniu do wskaźnika powierzchni zabudowy występującego na działce po wschodniej stronie terenu inwestycji, na której zlokalizowany jest budynek o funkcji tożsamej z funkcją wnioskowanego budynku. Tak ustalony wskaźnik pozwoli na kontynuację istniejącego ładu przestrzennego w rejonie planowanej inwestycji.

### **Powierzchnia biologicznie czynna**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589) w § 2 pkt 3 określając treść decyzji ustalającej warunki zabudowy wyraźnie wskazuje na konieczność ustalenia w niej powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei treść rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje na sposób i tryb ustalania tego parametru. Zasady 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.

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

### **Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej (§ 6 rozporządzenia):**

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

*ust. 2 Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o szerokości elewacji frontowych od ok. 4,0 m do ok. 105,0 m. Szerokości budynków dostosowane są do szerokości działek, na których występują. Średnia szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynosi ok. 21,0 m.

Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami, występujących w obszarze analizowanym wynoszą od ok. 5,0 m do ok. 105,0 m, średnia wynosi ok. 27,5 m.

Szerokości elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym są znacznie zróżnicowane w zależności od funkcji obiektów oraz części obszaru analizowanego, w której są zlokalizowane. Jak wskazano powyżej, średnia wartość szerokości elewacji frontowej wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym. Teren inwestycji zlokalizowany jest w miejscu, które jest miejscem eksponowanym, ponieważ usytuowany jest u zbiegu ulic: ul. Tarnowskiej (droga krajowa), która jest jedną z głównych dróg wyjazdowych z miasta i ul. Bohaterów Warszawy (droga powiatowa). W związku z powyższym w rozpatrywanej sytuacji przestrzennej merytorycznym odniesieniem dla parametrów nowej zabudowy winny być istniejące cechy krajobrazu miejskiego w ujęciach widokowych z punktu węzłowego miejskiej przestrzeni publicznej, tj. skrzyżowania ww. ulic.

Zgodnie z wnioskiem inwestora inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami o trzech segmentach: planowane szerokości elewacji frontowych poszczególnych segmentów wynoszą: do 72,0 m (segment 1), do 45,0 m (segment 2) i do 30,0 m (segment 3), zlokalizowany w zachodniej części terenu inwestycji.

Szerokość frontu terenu inwestycji (części przylegającej do drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren inwestycji, tj. ul. Bohaterów Warszawy, ozn. na zał. graf. lit. ABCDEF) wynosi ok. 160,0 m, zatem front terenu inwestycji należy do najszerszych w obszarze analizowanym. W rejonie planowanej inwestycji, u zbiegu skrzyżowania ulic: Tarnowskiej, Seminaryjskiej i Bohaterów Warszawy występują budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokościach elewacji frontowych większych od średniej, wynoszących:

- ok. 84,0 m budynek o adresie ul. Seminaryjska 28;
- ok. 78,0 m budynek o adresie ul. Tarnowska 8.

Wobec powyższego zasadne jest umożliwienie realizacji planowanego budynku o szerokości elewacji frontowej większej od średniej.

Biorąc pod uwagę powyższe i szerokość terenu inwestycji, mając na celu utrzymanie ładu przestrzennego, wyznaczam na podstawie § 6 ust. 2 Rozporządzenia - szerokość elewacji frontowej – od strony ul. Bohaterów Warszawy:

- segmentu nr 1 (zlokalizowanego w części wschodniej terenu inwestycji) - od 27,5 m (średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami, występujących w obszarze analizowanym) do 72,0 m, jako szerokość występująca w przedziale szerokości elewacji frontowych budynków o tożsamej funkcji występujących w obszarze analizowanym;
- segmentu nr 2 i nr 3 – od 27,5 m (średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami, występujących w obszarze analizowanym) do 45,0 m, jako występująca w przedziale szerokości elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami o takich szerokościach elewacji frontowych poszczególnych segmentów nie będzie odbiegać gabarytowo od zabudowy znajdującej się w najbliższym otoczeniu terenu inwestycji i będzie dopełnieniem krajobrazu miejskiego w ujęciu widokowym z punktu węzłowego skrzyżowania ulic Tarnowskiej, Seminaryjskiej i Bohaterów Warszawy.

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

*ust. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.*

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

*ust. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust.1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.*

*ust. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Teren inwestycji od zachodu graniczy z pasem drogowym ul. Tarnowskiej (droga krajowa), od północy z pasem drogowym ul. Bohaterów Warszawy (droga powiatowa). Działki po południowej stronie terenu inwestycji są niezabudowane (ogródki działkowe). Na działce po wschodniej stronie terenu inwestycji o nr ewid. 1392/13, usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (o adresie ul. Bohaterów Warszawy 6) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej ok. 30,0 m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej podstawowej bryły budynku wynosi ok. 25,0 m (cofnięcie elewacji frontowej ostatnich kondygnacji ok. 3,5 m od krawędzi elewacji frontowej podstawowej bryły budynku).

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych od ok. 3,0 m do ok. 33,0 m. Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynosi ok. 10,5 m.

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami, występujących w obszarze analizowanym, wynoszą od ok. 5,0 m do ok. 33,0 m, średnia wynosi ok. 16,5 m.

Obszar analizowany obejmuje rozległy, mocno zróżnicowany teren. Obok wyższych budynków wielorodzinnych, wielorodzinnych z usługami (o wysokościach górnych krawędzi elewacji frontowych do ok. 33,0 m) i usługowych współistnieją budynki jednorodzinne o mniejszych wysokościach (do ok. 9,0 m). Określenie dla planowanego budynku wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na podstawie § 7 ust. 3 rozporządzenia, tj. na podstawie średniej wartości wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego. Biorąc pod uwagę lokalizację terenu inwestycji u zbiegu skrzyżowania ulic: Tarnowskiej, Seminaryjskiej i Bohaterów Warszawy, merytorycznym odniesieniem dla parametrów nowej zabudowy winny być istniejące cechy krajobrazu miejskiego w ujęciu widokowym z punktu węzłowego miejskiej przestrzeni publicznej, tj. skrzyżowania ww. ulic. Biorąc zatem pod uwagę kontekst urbanistyczny, w przedmiotowej sprawie decydujące znaczenie ma budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami o adresie ul. Bohaterów Warszawy 6, znajdujący się w najbliższym sąsiedztwie, tj. na działce o nr ewid. 1392/13, po wschodniej stronie terenu inwestycji.

Uwzględniając powyższe, na podstawie § 7 ust. 4 rozporządzenia, dla zachowania istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę określony we wniosku zamiar inwestycyjny oraz jego usytuowanie w miejscu eksponowanym, wyznaczam wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony ul. Bohaterów Warszawy) każdego segmentu planowanego budynku - od 15,5 m (wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych po zachodniej stronie terenu inwestycji) do 30,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, z obowiązkiem cofnięcia ścian zewnętrznych ostatnich kondygnacji powyżej 25,0 m i stropodachu budynku na jego obwodzie od lica budynku o min. 3,5 m, na podstawie na podstawie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku po wschodniej stronie będącego logicznym odniesieniem dla planowanej inwestycji (ul. Bohaterów Warszawy 6), Wyznaczona w ten sposób wysokość górnej krawędzi elewacji planowanego budynku, umożliwi wkomponowanie się inwestycji w istniejące otoczenie i umożliwi zachowanie spójności tego obszaru.

#### **Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 rozporządzenia):**

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

W obszarze analizowanym występują budynki zwieńczone dachami stromymi o kątach nachylenia od 25° do 45° i położeniu głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do frontu działki jak i dachami płaskimi. Całkowite wysokości budynków z dachami stromymi wynoszą do ok. 22,5 m, natomiast z dachami płaskimi do ok. 33,0 m).

Na działce po wschodniej stronie terenu inwestycji, o nr ewid. 1392/13, usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (o adresie ul. Bohaterów Warszawy 6) z dachem płaskim i całkowitej wysokości ok. 30,0 m. Pozostałe budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane w najbliższym otoczeniu terenu inwestycji, tj. u zbiegu ulic Seminaryjskiej i Tarnowskiej, także zwieńczone są dachami płaskimi.

W oparciu o powyższe i wniosek inwestora, dla zachowania istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, biorąc pod uwagę określony we wniosku zamiar inwestycyjny oraz jego usytuowanie, ustalam geometrię dachu każdego z segmentów planowanego budynku – dach płaski. Całkowita wysokość każdego z segmentów budynku nie może przekroczyć 30,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Odnosząc się do pozostałych warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-5 Ustawy stwierdzam, że:

Ad. 2. Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Bohaterów Warszawy.

Ad. 3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z punktem 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 niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 470 z późn. zm.).

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.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust.4 stwierdzam, że przeprowadzenie uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 nie dotyczy przedmiotowej inwestycji, bowiem nie znajduje się ona na obszarach, w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

W trakcie postępowania Miejski Zarząd Dróg w Kielcach pismem z dnia 31.05.2021r., znak: WR.453.171.2021.AJ pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu (zawiadomienie z dnia 30.11.2020 r. i z dn. 16.06.2021 r.). W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowa decyzja jest zgodna z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

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

Stosownie do wymogów art. 60 ust. 4 Ustawy w przedmiotowej sprawie projekt decyzji sporządziła osoba posiadająca zaświadczenie Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.

### **W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, aleja IX Wieków Kielce 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kielce, Rynek 1, 25- 303 Kielce, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Kielce. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kielce oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu i nie istnieje możliwość zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach.

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w związku z art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2020r., poz. 1546 z późn. zm.) dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy, zgodnie z treścią części I załącznika do tej ustawy, zwolnione jest od opłaty skarbowej.

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

**Załączniki: Nr 1 – graficzny  
Nr 2 – wyniki analizy (CZĘŚĆ TEKSTOWA I GRAFICZNA)**

**Otrzymują:**  
Strony według odrębnego wykazu

**z up. PREZYDENTA MIASTA**  
mgr inż. *Zofia Kulagowska-Obzejta*  
**ZASTĘPCA DYREKTORA**  
Wydziału Urbanistyki i Architektury

## **POUCZENIE**

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 Ustawy), jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. 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.
4. 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.
5. Ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowywaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, Polskich norm oraz zasad wiedzy technicznej.



Załącznik Nr 1 - graficzny  
Niniejszy załącznik stanowi integralną  
część decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 2462/2017 z dnia 07.07.2017r.  
znak: UA-II.8750.1.207.2020.82

LEGENDA  
GRANICE TERENU INWESTYCJI  
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Podstawą do sporządzenia niniejszej mapy są treściowe materiały  
załącznikowe umowy o wyznaczeniu i rozgraniczeniu  
Czyn prowadzący wyznaczenie: PRZYŚCISŁA MAŁA  
Nazwa obiektu: MAPA ZASADNICZA  
Numer ewidencyjny: P.2851.2008.0168  
Data wykonania mapy: 28.09.2008  
Wykonanie mapy: Kancelaria Gminy Miejskiej Kielce  
Wydrukowano: 08.07.2020

Wzrost: 0,1 0,001 0,000 0,000  
0 0,001 0,002 0,005  
Miejscowość: Kielce  
Wzrost: 0,1 0,001 0,000 0,000





Załącznik Nr 2 – wyniki analizy (część graficzna arkusz I)  
Niniejszy załącznik stanowi integralną część projektu w warunkach zabudowy  
Nr 24/19/2019 z dnia 05.09.2019r.  
znak: UA.11.8730.1.207.2020.02

LEGENDA	
	GRANICE TERENU INWESTYCJI
	NIERZEMKRAĆCZALNA LINA ZABUDOWY
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO

Pobudowana w trybie zgodności z treścią materiału planistycznego zasobu gospodarczego i kartograficznego	
Data planistycznego zasobu gospodarczego	1992-2000 WARSZAWA WBL/CK
Wzrost techniczny	MAPA ZASADNICZA
Wzrost techniczny	P-2001-2004-1948
Data wykonania mapy	24-09-2020
Wzrost techniczny	02-09-2020
Wzrost techniczny	02-09-2020
Wzrost techniczny	02-09-2020

Wzrost techniczny: 04.09.2020  
Z.020: 24-09-2020  
Miejsce: Kielce

Załącznik Nr 2 – wyniki analizy (część tekstowa)  
Niniejszy załącznik stanowi integralną  
część decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 216 / 2021 z dnia 05.07.2021r.  
znak: UA-II.6730.1.207.2020.EZ

## WYNIKI ANALIZY

Wynikiem analizy jest ustalenie wymagań dla nowej zabudowy na podstawie zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Dla przedmiotowej sprawy znak: UA-II.6730.1.207.2020.EZ wyznaczono obszar analizowany – oznaczony w części graficznej kolorem czarnym i ustalono co następuje:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - dla części budynku wyłącznie z lokalami usługowymi:
    - w odległości 11,0 m - 13,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bohaterów Warszawy, w sposób oznaczony na zał. graf. lit. A-K-D-E-M;
    - w odległości 38,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Tarnowskiej w sposób oznaczony na zał. graf. lit. M-N;
  - dla części budynku w szczególności z lokalami mieszkalnymi w odległości 11,0 m - 29,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bohaterów Warszawy, w sposób oznaczony na zał. graf. lit. A-K-L-Ł.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,20 do 0,39.
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji.
- 4) Szerokość elewacji frontowej – od strony ul. Bohaterów Warszawy:
  - segmentu nr 1 budynku (zlokalizowanego w części wschodniej terenu inwestycji) - od 27,5 m do 72,0 m;
  - segmentu nr 2 i nr 3 – od 27,5 m do 45,0 m.
- 5) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od strony ul. Bohaterów Warszawy - każdego segmentu planowanego budynku – od 15,5 m do 30,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, z obowiązkiem cofnięcia ścian zewnętrznych ostatnich kondygnacji powyżej 25,0 m i stropodachu budynku na jego obwodzie od lica budynku o min. 3,5 m.
- 6) Geometria dachu każdego segmentu planowanego budynku – dach płaski.  
Całkowita wysokość każdego z segmentów budynku nie może przekroczyć 30,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.  
**Dla murów oporowych:**
- 7) Łączna długość - do 50,0 m, wysokość – do 4,0 m.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. Zofia Kulagowska-Obzeja  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Urbanistyki i Architektury