

Kielce, 27.02.2018

RRM-III.6730.314.2017.ASA

**DECYZJA Nr 54/2018  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 1a, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 08.12.2017 r. przez Gminę Kielce – Kielecki Park Technologiczny, 25-663 Kielce ul. Olszewskiego 6, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Paulinę Bogdał - Śmierzyńską,

**USTALAM**

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

**budowa budynku usługowego (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 390 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym w ramach zadania inwestycyjnego: „Budowa Inkubatora Technologicznego California Inc.” na działkach nr ewid. 5/67, 5/79 oraz 5/81, obręb 0005, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHIJKL-A w rejonie ul. K. Olszewskiego w Kielcach.**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

Zabudowa usługowa.

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

Budynek usługowy (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 390 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym.

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

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6,00 m od granicy działki oznaczonej literami LABCDEFGHIJK, w sposób pokazany na załączniku graficznym do decyzji.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – od 0,28 do 0,34, i minimum 10% terenu należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 3) Szerokość elewacji frontowej (od strony południowej) budynku – od 29,30 m do 56,50 m.
- 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony południowej) budynku – od 10,90 m do 33,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu.
- 5) Geometria dachu budynku - dach płaski.

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

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem „Ba” – tereny przemysłowe.
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 142), 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.
- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 21) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do

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

- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie utworzenia Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).
- Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3151).
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. 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.
- Przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należą:

- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, o jakim mowa wyżej „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 54, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze tj. na obszarach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.), przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia”,

- zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b rozporządzenia „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym za powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.

Zgodnie z wnioskiem w ramach inwestycji planuje się realizację budynku usługowego (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 390m<sup>2</sup>) na terenie o powierzchni 8711 m<sup>2</sup>. Planowana powierzchnia zabudowy liczona zgodnie z przytoczoną w rozporządzeniu definicją to 8711 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia pod budynkiem 2800 m<sup>2</sup>, a więc jest mniejsza niż 2 ha. Powierzchnia użytkowa planowanych miejsc postojowych w rozumieniu przytoczonego przepisu, zgodnie z wnioskiem, nie przekroczy 5000 m<sup>2</sup>, a więc jest mniejsza niż 0,5 ha.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie przytoczonych wyżej przepisów stwierdzam, że inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać 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 dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.).

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
  - zaopatrzenie w wodę – w oparciu o istniejącą sieć wodociagową zgodnie z pismem Zakładów Urządzeń Chemicznych i Armatury Przemysłowej „CHEMAR” S.A. z dnia 21.09.2017 r. znak: ZN/1271/2017,
  - odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej sieci zgodnie z pismem Zakładów Urządzeń Chemicznych i Armatury Przemysłowej „CHEMAR” S.A. z dnia 21.09.2017 r. znak: ZN/1271/2017,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A znak: 17-12/WZD/00024/10387 z dnia 21.09.2017 r.
  - zaopatrzenie w energię ciepłą – zgodnie z pismem PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Oddział Elektrociepłownia Kielce z dnia 05.10.2017 r. znak: DT/DC.4665-3/2017.948,
  - odprowadzenie wód opadowych – zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 14.09.2017 r. znak: WKD.610.1.72.2017.
- 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 2017 r., poz. 2026 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- Obsługa komunikacyjna terenu – z ul. K. Olszewskiego (droga publiczna kategorii powiatowej będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji Nr 9/2017 z dnia 20.10.2017r., znak: AB-I.6740.2.7.2017.DK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: Budowa przedłużenia ul. Olszewskiego w Kielcach w kierunku skrzyżowania ulic: Zagnańskiej z Witosą) poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ewid. 5/77 (będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 137/2017 z dnia 10.04.2017 r., znak: AB-I.6740.1.76.2017.ALZ).

Zgodnie z art. 2 pkt 14 Ustawy przez „dostęp do drogi publicznej” - należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Przepisy art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.) nie przewidują szczególnego trybu ustanawiania dróg wewnętrznych. Zgodnie z tym przepisem drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, są drogami wewnętrznymi (ust. 1), a budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu (ust. 2).

W tym miejscu nadmienić należy, że w aktualnym orzecznictwie sądowo - administracyjnym tj. między innymi w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 7 listopada 2012r. sygn. akt. II SA/Sz 905/12 (LEX 1241513) ustalając warunki zabudowy terenu organ nie jest upoważniony do badania czy droga wewnętrzna spełnia wymagania określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.), a także w przepisach wykonawczych do tej ustawy. Takie stanowisko uzyskało również akceptację w orzecznictwie sądowo – administracyjnym, jak np. w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 16.02.2017 r. znak: SKO.PZ-71/1663/350/2016.

- W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum, 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 pełne 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu bez wliczania powierzchni pomieszczeń pomocniczych i magazynowych.

#### **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, nie ograniczający 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 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 5/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 26 sierpnia 2005 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 220, poz. 2610 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 959).
- 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.).

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

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

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 08.12.2017 r., do tutejszego organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w rozstrzygnięciu decyzji.

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 2017 r., poz. 1073 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 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 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego, dokonał charakterystyki inwestycji poprzez określenie gabarytów projektowanej inwestycji oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną oraz sposób odprowadzenia ścieków. 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.

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 lub 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).

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. 1–5 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 planowanego do zabudowy wynosi 70,00 m, przy czym za front uznano jego część od strony południowej znaczoną literami ABCDE, z której odbywać się będzie, główny wjazd i wejście na działkę – z drogi wewnętrznej. Granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu inwestycji oznaczonego literami ABCDEFGHIJKL-A obejmując teren o szerokości przekraczającej trzykrotność frontu tj. w kierunku północ-południe i wschód-zachód w odległości nie mniejszej niż 210,00 m. Taki sposób wyznaczania obszaru analizy znajduje poparcie w orzecznictwie NSA, w tym w wyroku NSA II OSK 1334/09 z dnia 10.09.2010r., zgodnie z którym: „...obszar analizowany ma być wyznaczony w taki sposób, iż od granicy do granicy obszaru analizowanego ma być zakreślona odległość nie mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem - nie mniej niż 50 m.”

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 sposobu 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 usługowe, w szczególności usługi handlu, biura, itp., budynki produkcyjne, w tym m. in.: CHEMAR S.A., SICES Polska Sp. z o.o., VIVE TEXTILE RECYCLING Sp. z o.o.. Inwestycja będąca przedmiotem wniosku dotyczy budowy budynku usługowego (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 390 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym w ramach zadania inwestycyjnego: „Budowa Inkubatora Technologicznego California Inc.”, zatem kontynuacja funkcji dla wnioskowanej inwestycji nie budzi zastrzeżeń.

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

1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej 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 § 3 ust.1.

Teren planowanej inwestycji położony jest po zachodniej stronie przy ul. K. Olszewskiego, której przebieg został określony w decyzji Nr 9/2017 z dnia 20.10.2017 r., znak: AB-I.6740.2.7.2017.DK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: Budowa przedłużenia ul. Olszewskiego w Kielcach w kierunku skrzyżowania ulic: Zagnańskiej z Witosa”. Ponadto od strony południowej teren ten graniczy z działką nr ewid. 5/77, na której realizowana jest droga wewnętrzna na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 137/2017 z dnia 10.04.2017 r., znak: AB-I.6740.1.76.2017.ALZ.

Działki bezpośrednio graniczące z terenem inwestycji są niezabudowane. Najbliższa zabudowa po zachodniej stronie ul. K. Olszewskiego znajduje się w znacznej odległości od terenu planowanego do zabudowy tj. ok. 170,00 m, a budynek tam usytuowany jest w odległości ok. 10,00 m od istniejącej zewnętrznej krawędzi jezdni ul. K. Olszewskiego.

Analizując teren wzdłuż ulicy K. Olszewskiego można stwierdzić, że istniejące budynki (zarówno po wschodniej jak i zachodniej stronie) nie tworzą jednolitej linii zabudowy. Budynki zlokalizowane są w odległościach od 9,0 m do 58,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy K. Olszewskiego a część budynków posiada dostęp do drogi publicznej przez istniejące drogi wewnętrzne.

Teren przeznaczony do zabudowy przylega również do drogi wewnętrznej. Obowiązek wyznaczenia linii zabudowy dotyczy jedynie wyznaczenia takich linii od dróg publicznych, trzeba jednak mieć na uwadze fakt, że z czasem drogi wewnętrzne mogą się przekształcić w drogi publiczne, szczególnie w granicach administracyjnych miasta. Wyznaczenie więc linii zabudowy w niniejszej sprawie od strony dróg niepublicznych ma głębokie uzasadnienie z punktu widzenia optymalnego zagospodarowania terenu

Uwzględniając powyższe, na podstawie przepisu § 4 ust. 4 rozporządzenia, ustalam nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy działki oznaczonej literami w odległości 6,00 m od granicy działki oznaczonej literami LABCEFGHIJK, w sposób pokazany na załączniku graficznym do decyzji. Tak wyznaczona linia zabudowy zachowuje wymagane odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. K. Olszewskiego (będącej w trakcie realizacji na podstawie decyzji Nr 9/2017 z dnia 20.10.2017 r., znak: AB-I.6740.2.7.2017.DK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: Budowa przedłużenia ul. Olszewskiego w Kielcach w kierunku skrzyżowania ulic: Zagnańskiej z Witosą" określone w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn.zm.), zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych (ul. K. Olszewskiego zalicza się do kategorii dróg powiatowych) wynosi 8,00 m, oraz drogi wewnętrznej (będącej w trakcie realizacji na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 137/2017 z dnia 10.04.2017 r., znak: AB-I.6740.1.76.2017.ALZ).

Wyznaczona w ten sposób linia zabudowy nie naruszy ukształtowanego ładu przestrzennego w tym rejonie miasta, jak również pozwoli na zachowanie dotychczasowego porządku w przestrzeni na terenie wnioskowanym jak i sąsiednim.

#### **Wyznaczenie wskaźnika powierzchni zabudowy (§ 5 Rozporządzenia).**

1. *Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*
2. *Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

W obszarze analizowanym występują wskaźniki powierzchni zabudowy od 0,06 do 0,66. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy z obszaru analizowanego wynosi 0,34. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej wynosi 0,28.

Biorąc pod uwagę powyższe na podstawie przepisu § 5 ust. 2 rozporządzenia ustalam wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji od 0,28 (średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek na których znajdują się budynki usługowe) do 0,34 (średni wskaźnik powierzchni zabudowy z obszaru analizowanego, umożliwiający realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora).

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 życie zwierząt, realizując plany inwestycyjne wnioskodawca powinien urządzić minimum 10% powierzchni terenu jako powierzchnię biologicznie czynną.

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

#### **Szerokość elewacji frontowej (§ 6 Rozporządzenia).**

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%.*
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 usługowa i produkcyjna o szerokości elewacji frontowej od 8,00 m do 245,00 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków z obszaru analizowanego wynosi 56,50 m. Dla budynków usługowych średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 29,30 m. Zróżnicowanie szerokości elewacji frontowych zabudowy wynika z funkcji, a także ze sposobu usytuowania budynków na działkach i uzależnione jest od szerokości frontu poszczególnych terenów, na których budynki te są usytuowane.

Uwzględniając powyższą analizę w przedmiotowej sprawie, w oparciu o przepis § 6 ust. 2 rozporządzenia, ustalam szerokość elewacji frontowej (od strony południowej) budynku – od 29,30m (średnia szerokość elewacji frontowej ustalona w obszarze analizowanym dla budynków usługowych) do 56,50 m (średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym).

Obiekt o tak ustalonej szerokości elewacji frontowej harmonijnie wpisze się w istniejący ład przestrzenny w tym rejonie miasta.

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

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

Teren inwestycji graniczy z działkami niezabudowanymi. Najbliższa zabudowa występująca po zachodniej stronie ul. K. Olszewskiego to budynki usługowe i produkcyjne Kieleckiego Inkubatora Technologicznego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 9,00 m do 11,00 m.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o zróżnicowanych wysokościach górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej od 3,50 m do 33,00 m. Średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej z obszaru analizowanego wynosi 10,90 m. Natomiast średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej budynków usługowych z obszaru analizowanego wynosi 10,30 m. W obszarze analizowanym znajduje się budynek usługowy o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 33,00 m oraz przylegający do niego budynek produkcyjny o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ok. 20,50 m.

Mając na uwadze powyższą analizę, w rozpatrywanej sprawie w oparciu o przepis § 7 ust. 4 rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej wysokości jeżeli wynika to z analizy, ustalam wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony południowej) budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – od 10,90 m (średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej ustalona w obszarze analizowanym) do 33,00 m (maksymalna wysokość budynku w obszarze analizowanym dla zabudowy o funkcji takiej jak wnioskowana – usługowej).

Obiekt o tak ustalonej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego.

### **Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 Rozporządzenia).**

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

W obszarze analizowanym występują budynki o dachach łukowych, płaskich, dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°. Główne kalenice dachów ze spadkiem usytuowane są zarówno w układzie kalenicowym, jak i szczytowym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu w obszarze analizowanym waha się od 10,00 m do 26,00 m. Budynki zwieńczone dachami płaskimi posiadają wysokość od 3,50 m do 33,00 m.

W oparciu o powyższe i w nawiązaniu do wniosku inwestora ustalam geometrię dachu budynku – dach płaski, co jest zgodne z zastanym ładem przestrzennym w tym rejonie miasta.

Powyższe jest zgodne z zastanym ładem przestrzennym w tym rejonie miasta

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

Ad2. Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej - z ul. K. Olszewskiego (droga publiczna kategorii powiatowej będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji Nr 9/2017 z dnia 20.10.2017 r., znak: AB-I.6740.2.7.2017.DK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: Budowa przedłużenia ul. Olszewskiego w Kielcach w kierunku skrzyżowania ulic: Zagnańskiej z Witosa) poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ewid. 5/77 (będąca w trakcie realizacji na podstawie decyzji Nr 137/2017 z dnia 10.04.2017r., znak: AB-I.6740.1.76.2017.ALZ).

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

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

Ad5. Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:

- o Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 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

W trakcie postępowania zasięgnięto opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, który w piśmie z dnia 07.02.2018 r. znak: WP.RPP.455.43.2018.RCH zaopiniował pozytywnie 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 20.12.2017 r. oraz zawiadomienie z dnia 09.02.2018 r. W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

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

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

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

Na podstawie art. 7 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 1827 z późn. zm.) zwalnia się z opłaty skarbowej jednostki budżetowe.

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)**

Uwaga: Strony, które nie otrzymują 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 Spraw Przestrzennych, Rynek 1, pok. 137.

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. Zofia Kułagowska-Obzeja  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Kultury i Rewitalizacji miasta

### **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 stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 Ustawy), jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
  - zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
4. Inwestycje należy zaprojektować z zachowaniem wymaganych przepisami odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego. Warunki ewentualnego zbliżenia lub przebudowy należy uzyskać od właściwych zarządców sieci.
5. Niniejsza decyzja zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. 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.

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 54/2018  
z dnia 27.02.2018 r.  
znak : RRM-III.6730.314.2017.ASA  
Niniejszy załącznik stanowi integralną część  
decyzji o warunkach zabudowy

### WYNIK ANALIZY- część tekstowa

Wynikiem analizy jest ustalenie wymagań nowej zabudowy na podstawie zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Dla przedmiotowej sprawy Znak: RRM-III.6730.314.2017.ASA wyznaczono obszar analizowany – oznaczoną w części graficznej kolorem czarnym i ustalono, co następuje:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6,00 m od granicy działki oznaczonej literami LABCDEFGHIJK, w sposób pokazany na załączniku graficznym do decyzji.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – od 0,28 do 0,34, i minimum 10% terenu należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
- 3) Szerokość elewacji frontowej (od strony południowej) budynku – od 29,30 m do 56,50 m.
- 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony południowej) budynku – od 10,90 m do 33,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu.
- 5) Geometria dachu budynku - dach płaski.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Zofia Kula-Gowska-Obzejta  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Rozwoju i Rewitalizacji miasta

