

UA-II.6730.1.27.2019.P D
(RRM-II.6730.309.2018.PD)

Kielce, 17.05.2019

**DECYZJA Nr 159 /2019
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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 06.11.2018 r. przez Pana Konrada Śmierzyńskiego,

USTALAM

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

budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działkach o nr ewid. 468, 470 i części działki 469 obręb 0009, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCD-A, przy ul. J. B. Puscha w Kielcach.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5,0 m od zachodniej granicy działki nr ewid. 469, tj. w odległości od ok. 28,0 m do ok. 33,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy J. B. Puscha, oznaczona na załączniku graficznym literami K-L,
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – od 0,30 do 0,40, udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25 % powierzchni terenu inwestycji.
- 3) Szerokość elewacji frontowej budynku - od 12,9 m do 20,0 m.
- 4) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej budynku - od 5,8 m do 7,8 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- 5) Geometria dachu budynku – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 13,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu.

- Teren inwestycji położony jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami: „Bp” - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oraz „B” – tereny mieszkaniowe.
- 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. 1614 z późn. zm.) ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.
- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 701) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami,

o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.

- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 2914 z późn. zm.).
- Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopad 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).
- Teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten teren.
- 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 zaliczana jest:

- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 lit. b tiret drugie rozporządzenia, o jakim mowa wyżej „zabudowa mieszkaniowa 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 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta 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 ochroną na podstawie przepisów 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 pionowego obiektu budowlanego.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na terenie o powierzchni 2385,0 m². Powierzchnia zabudowy liczona zgodnie z ww. przepisem wyniesie 2385,0 m², w tym powierzchnia zajęta przez obiekt budowlany 955,0 m², a więc jest mniejsza niż 2 ha. Powierzchnia użytkowa planowanych stanowisk postojowych, zgodnie z deklaracją inwestora we wniosku, wyniesie ok. 1900,0 m², a więc jest mniejsza niż 0,5 ha.

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 2018 r. poz. 2067).

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę – w oparciu o miejską sieć wodociągową, zgodnie z pismem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. z dnia 30.10.2018 r., znak: TT11-I/3209/2710/18,
 - odprowadzenie ścieków bytowych – w oparciu o miejską sieć kanalizacyjną, zgodnie z pismem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. z dnia 30.10.2018 r., znak: TT11-I/3209/2710/18,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z miejskiej sieci elektroenergetycznej zgodnie z pismem PGE dystrybucja S.A. z dnia 12.04.2018 r., znak: 18-12/WZD/00357/4198,
 - zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowniczej, zgodnie z pismem PSG Sp. z o.o. z dnia 09.04.2018 r., znak: PSG6V/459ODKP/63/O/0/661520/18/2/18,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej, zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 09.04.2018 r., znak: WI.RIK.610.1.46.2018.
- 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. 2062 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- Obsługa komunikacyjna terenu – z alei Szajnowicza-Iwanowa poprzez ul. J.B. Puscha (droga wewnętrzna będąca w zarządzie MZD), na warunkach określonych przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach (pismo z dnia 16.04.2018 r. znak: WD.RDO.426.44.2018.AJ). Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, zatem w przedmiotowej sprawie spełniony jest warunek dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy.
Budowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Może on być zrealizowany w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz.2068 z późn. zm.).
- W granicach terenu inwestycji należy zaprojektować, dla planowanej inwestycji, stanowiska postojowe w ilości minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, dodatkowo minimum 10% ilości stanowisk postojowych, zlokalizowanych na poziomie terenu inwestycji dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

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 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 z późn. zm.) ani 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 2018 r. poz. 1183 z późn. zm.).
- 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 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.).

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

UZASADNIENIE

Dnia 06.11.2018 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w rozstrzygnięciu decyzji.

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

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej Ustawą).

Dnia 27 października 2011 r., czyli przed datą wpływu ww. wniosku o ustalenie warunków zabudowy, została podjęta Uchwała Rady Miasta Kielce Nr XVII/405/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielce Zachód – Obszar V.4.1 – północna obwodnica osiedli: Czarnów, Pod Dalią, Ślichowice” na obszarze miasta Kielce, który obejmuje działki objęte rozpatrywanym wnioskiem. W opracowywanym planie, o którym mowa wyżej, przedmiotowe działki przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 – dz. nr ewid. 469 i 470) i tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych (KDPJ1 – dz. nr ewid. 468).

Z informacji uzyskanej z Biura Planowania Przestrzennego w piśmie z dnia 07.12.2018 r. wynika, że uchwalenie ww. Mppz nastąpi nie wcześniej niż w grudniu 2019 r. Przedłużenie procedury sporządzania planu związane jest z koniecznością uprzedniego przeprowadzenia aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce. W związku z powyższym brak jest możliwości zawieszenia przedmiotowego postępowania.

Wyjaśniam, że zgodnie z art. 56 Ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W niniejszej sprawie organ I instancji nie stwierdził niezgodności z przepisami odrębnymi, a planowana w przyszłości realizacja inwestycji drogowych nie może w chwili obecnej wpływać na

wykonywanie prawa własności terenu objętego wnioskiem. Sam zamiar rozbudowy w bliżej nieokreślonej przyszłości wspomnianej drogi nie stanowi podstawy do rezerwowania terenu pod taką budowę. W przypadku przystąpienia do realizacji inwestycji drogowych właściciele nieruchomości leżących w pasie drogowym muszą się liczyć z koniecznością przejęcia jej przez gminę za odszkodowaniem.

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 projektowanego obiektu budowlanego oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, gaz, sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. We wniosku wskazał, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko, a obszar oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach terenu inwestycji.

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 ok. 30,0 metrów, przy czym za front terenu uznano jej część przylegającą do drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd i wejście na działkę - to jest z ulicy J.B. Puscha. Trzykrotna szerokość frontu to 90,0 m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu inwestycji oznaczonego literami ABCD-A w odległości od 90,0 m do 150,0 m. Powiększenie obszaru analizowanego zostało podyktowane koniecznością objęcia analizą całych zabudowanych działek. Należy podkreślić, że z samego brzmienia § 3 ust. 2 rozporządzenia wynika, że skoro granice obszaru analizowanego powinny zostać wyznaczone w odległości nie mniejszej, niż trzykrotna szerokość frontu działki, to prawodawca nie określił górnych granic obszaru analizowanego (zob. wyrok NSA z dnia 07.07.2011 r., OSK 172/11, CBOSA). Zatem jest to wartość minimalna, która zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych powinna ulec powiększeniu celem uwzględnienia w sposób obiektywny walorów przestrzennych obszaru, w stosunku do którego prowadzone jest postępowanie. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie, jak opisano wyżej. Tak wyznaczony obszar analizy pozwala na dokonanie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren w obszarze analizowanym jest zabudowany w sposób niejednorodny. Współistnieją na nim obiekty o zróżnicowanych funkcjach, formach przestrzennych i gabarytach.

W obszarach wielofunkcyjnych o zróżnicowanych formach zabudowy, jak to ma miejsce w przypadku rozpatrywanej sprawy, analiza przeprowadzona przez właściwy organ (§ 3 ust. 1 rozporządzenia) i ustalenia projektu decyzji sporządzonego przez uprawnionego architekta lub urbanistę (art. 60 ust. 4 Ustawy) rozstrzygają o formie obiektu i sposobie zagospodarowania terenu. Przy ustalaniu poszczególnych parametrów kierowano się zasadą kontynuacji cech architektoniczno-urbanistycznych zabudowy pamiętając o możliwości wyznaczania średniej poszczególnych parametrów w ramach obszaru analizowanego, jak również o możliwości „innego ich wyznaczania”, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1 rozporządzenia.

Badając spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy stwierdzam, że w niniejszej sprawie w granicach analizy występują działki dostępne z tej samej drogi publicznej alei J. Szajnowicza-Iwanowa (teren objęty wnioskiem ma zapewniony dostęp do tej drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną ul. J.B. Puscha – dz. nr ewid. 420/23, ulice te tworzą jeden ciąg komunikacyjny), zabudowane w sposób umożliwiający ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie 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 mieszkalne wielorodzinne (ul. J.B. Puscha 2, 7 i 11), budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (ul. J. B. Puscha 7) oraz budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z uzupełniającymi budynkami gospodarczo – garażowymi. Inwestycja będąca przedmiotem wniosku, dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zatem kontynuacja funkcji dla wnioskowanej nie budzi zastrzeżeń i stanowi kontynuację funkcji już istniejącej.

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.*

Działki nr ewid. 468, 470 i części działki 469, przeznaczone do zabudowy nie przylegają do pasa drogowego drogi publicznej. Teren inwestycji posiada obsługę komunikacyjną z drogi publicznej (alei J. Szajnowicza-Iwanowa), poprzez drogę wewnętrzną ul. J.B. Puscha (działka nr ewid. 420/23).

Pomimo, iż obowiązek wyznaczenia linii zabudowy dotyczy jedynie wyznaczenia takich linii od dróg publicznych, to mając na uwadze podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zachowanie uporządkowanych prawidłowych relacji przestrzennych zastanych w tym rejonie miasta, jak również w celu utrwalenia ukształtowanego w ten sposób ładu przestrzennego wzdłuż tej ulicy uzasadnione jest wyznaczenie linii zabudowy również od strony dróg wewnętrznych. Ponadto biorąc pod uwagę fakt, że z czasem drogi wewnętrzne mogą się przekształcić w drogi publiczne, szczególnie w granicach administracyjnych miasta, wskazane jest sytuowanie nowych budynków w odległości co najmniej jak dla dróg gminnych (tj. 6,0 m od krawędzi jezdni). Wyznaczenie więc linii zabudowy w niniejszej sprawie od strony dróg niepublicznych ma głębokie uzasadnienie z punktu widzenia optymalnego zagospodarowania terenu.

Analizując zabudowę wzdłuż ul. J.B. Puscha, stwierdzam, że od północy na działkach o nr ewid. 461/2 i 462/2 (ul. bpa A. Naruszewicza 51H) usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny w odległości ok. 39,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy J.B. Puscha. Na graniczących od strony południowej działkach nr ewid. 472 i 473 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny w odległości ok. 22,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Zatem linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok.

W opracowywanym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa na str. 4, przedmiotowe działki przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 – dz. nr ewid. 469 i 470) i tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych (KDPJ1 – dz. nr ewid. 468).

Mając powyższe na uwadze, planowany przebieg inwestycji drogowej (KDPJ1), oraz na podstawie przepisu § 4 ust. 4 rozporządzenia, ustalam nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od zachodniej granicy działki nr ewid. 469, tj. w odległości od ok. 28,0 m do ok. 33,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy J. B. Puscha, oznaczona na załączniku graficznym literami K-L.

Wyznaczona linia zabudowy wpisze się w uporządkowane relacje architektoniczno – urbanistyczne w rejonie planowanej inwestycji.

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 0,54. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy z obszaru analizowanego wynosi 0,30.

Wskaźniki powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, w obszarze analizowanym kształtują się od 0,22 do 0,40. Na działkach nr ewid. 472 i 473 graniczących z terenem inwestycji od strony południowej wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,40. Budynek mieszkalny wielorodzinny tu zlokalizowany jest po wschodniej stronie ulicy J. B. Puscha, tak jak teren objęty wnioskiem.

Opierając się na przeprowadzonej analizie, na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia, ustalam wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji od 0,30 (średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym) do 0,40 (w nawiązaniu do wskaźnika powierzchni zabudowy występującego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działkach nr ewid. 472 i 473).

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 vegetację roślin i życie zwierząt, realizując plany inwestycyjne wnioskodawca powinien urządzić minimum 25% powierzchni terenu jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

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 o szerokości elewacji frontowej od 7,0 m (budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej) do 46,0 m (budynek mieszkalny wielorodzinny). Średnia szerokość elewacji frontowej analizowanej zabudowy wynosi 12,9 m. Różnicowanie szerokości elewacji frontowych zabudowy wynika z funkcji poszczególnych obiektów, ze sposobu usytuowania budynków na działkach oraz od szerokości frontów poszczególnych działek.

Budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami mają szerokości elewacji frontowych od 29,0 m do 46,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowych dla tych budynków w obszarze analizowanym wynosi 40,0 m. Budynek

mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem (na działkach nr ewid. 472 i 473 o szerokości frontu terenu ok. 50,0 m), posiada szerokość elewacji frontowej ok. 41,0 m. Szerokość terenu inwestycji wynosi ok. 30,0 m.

Uwzględniając powyższe oraz wniosek inwestora, na podstawie przepisu § 6 ust. 2 rozporządzenia, ustalam szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku - od 12,9 m (średnia szerokość zabudowy z obszaru analizowanego) do 20,0 m (parametr mieszczący się w przedziale szerokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w obszarze analizowanym, umożliwiającą realizację inwestycji).

Obiekt o tak ustalonej szerokości elewacji frontowej nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego.

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

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

Od strony północnej na działkach o nr ewid. 461/2 i 462/2 (ul. bpa A. Naruszewicza 51H) zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej ok. 5,8 m. Na graniczących od strony południowej działkach o nr ewid. 472 i 473 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej ok. 7,8 m. Zatem wysokość istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o zróżnicowanych wysokościach górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej od 3,0 m (budynki mieszkalne jednorodzinne) do 17,0 m (budynki mieszkalne wielorodzinne). Średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej z obszaru analizowanego wynosi 7,8 m.

Budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami mają wysokości górnych krawędzi (okapów) elewacji frontowych od 7,8 m (budynek z dachem wielospadowym) do 17,0 m (budynki z dachami płaskimi). Średnia wysokość tych budynków w obszarze analizowanym wynosi 14,7 m.

Teren planowanej inwestycji, jak opisano powyżej, usytuowany jest pomiędzy dwoma rodzajami zabudowy - zabudową mieszkaniową wielorodzinną (budynek o wysokości ok. 7,8 m) a zabudową mieszkaniową jednorodzinną (budynek o wysokości ok. 5,8 m). Dla wyznaczenia wysokości nowej zabudowy najistotniejsze znaczenie ze względów urbanistycznych ma budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na działkach graniczących z terenem inwestycji od strony południowej.

Uwzględniając powyższe, na podstawie przepisu § 7 ust. 4 rozporządzenia ustalam wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej budynku - od 5,8 m (wysokość budynku na działkach o nr ewid. 461/2 i 462/2) do 7,8 m (średnia wysokość w obszarze analizowanym oraz wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działkach nr ewid. 472 i 473), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Tak ustalony wskaźnik wysokości górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej dla nowej zabudowy pozwoli na wkomponowanie wnioskowanej inwestycji w istniejące otoczenie poprzez harmonijne przejście pomiędzy dwoma najbliższymi rodzajami zabudowy od strony południowej i północnej. Wysokość taka koreluje jednocześnie z wysokościami budynków mieszkalnych istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie zarówno o funkcji jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Ustalona wysokość zatem nie naruszy zastanego na tym

terenie ładu przestrzennego i będzie wielkością, która wpisze się w istniejący przebieg, w formie uskoku, wysokości obiektów w najbliższym sąsiedztwie.

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 płaskich, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°. Główne kalenice dachów ze spadkiem usytuowane są zarówno w układzie kalenicowym, jak i szczytowym w stosunku do frontu działki. Budynki zwieńczone dachami płaskimi posiadają wysokość od 7,5 m do 17,0 m, natomiast budynki zwieńczone dachami dwuspadowymi i wielospadowymi posiadają główne kalenice dachów o wysokości od 4,8 m do 13,0 m. Budynek mieszkalny wielorodzinny na dz. nr ewid. 472 i 473, stanowiący najbliższą zabudowę do strony południowej, posiada główną kalenicę dachu na wysokości ok. 13,0 m.

W oparciu o powyższe i w nawiązaniu do wniosku inwestora ustalam geometrię dachu budynku: dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia w przedziale od 15° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 13,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu.

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 – alei Szajnowicza-Iwanowa (droga publiczna kategorii gminnej), poprzez ulicę J.B. Puscha (droga wewnętrzna będąca w zarządzie MZD).

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z zapewnieniami, o których mowa w punkcie 6 decyzji.

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

Ad.5. 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 2018 r., poz. 2068 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 09.04.2019 r., znak: WP.RPW.455.89.2019.AP 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 16.11.2018 r., zawiadomienie z dnia 11.01.2019 r. oraz zawiadomienie z dnia 15.04.2019 r.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego wpłynęły zastrzeżenia stron postępowania - Pani Barbary Bawiec i Pana Ryszarda Bawiec. Strony w piśmie złożonym dnia 17.12.2018 r. zgłaszają sprzeciw odnośnie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji i stwierdzają, że:

1. W przedmiotowej sprawie toczy się już postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, o czym strony zostały poinformowane pisemnym zawiadomieniem z dnia 10.09.2018 r., znak: RRM-III.6730.309.2018.PD. W powyższym zakresie zostały przez skarżących

zgłoszone pisemne zastrzeżenia w piśmie z dnia 20.09.2018 r., które w całości podtrzymują w niniejszej sprawie.

2. Z zawiadomienia Prezydenta Miasta Kielce z dnia 16.11.2018 r., znak: RRM-III.6730.309.2018 r. wynika, iż ten sam wnioskodawca występuje o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budynku mieszkalnego na tych samych działkach, zmieniając nieco treść wniosku: tj. pominięto słowo ..."wielorodzinnego" i przedstawiając numery działek. W pozostałym zakresie treść wniosku pokrywa się z treścią wniosku złożonego w dniu 31.08.2018 r. (zawiadomienie Prezydenta Miasta Kielce z dnia 10.09.2018 r.). Zatem, czy w tej samej sprawie może się toczyć kilka identycznych postępowań od tego samego wnioskodawcy?
3. Dla przedmiotowych działek (nr ewid. 468, 469 i 470; obręb 0009) Prezydent Miasta Kielce na wniosek złożony przez innego wnioskodawcę Decyzją Nr 437/2017 z dnia 29.12.2017 r., znak: RRM-III.6730.222.2017.PD ustalił warunki zabudowy, jednak Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach, decyzją z dnia 12.03.2018 r., znak: SKO.PZ-71/649/40/2018 uchyliło w całości zaskarżoną przez strony decyzję organu I instancji.

W piśmie z dnia 20.09.2018 r., o którym mowa w pkt 1, Pani Barbara Bawiec i Pan Ryszard Bawiec zgłosili następujące uwagi:

- określona we wniosku (znak: RRM-III.6730.253.2018.PD) wysokość głównej kalenicy - 13,0 m, sugeruje budowę budynku wielopiętrowego, najprawdopodobniej pięciopiętrowego,
- w rejonie planowanej inwestycji występują wyłącznie budynki jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej, natomiast w najbliższej okolicy brak jest budynków wielopiętrowych, choć u zbiegu ul. Szajnowicza i Puscha wybudowany został budynek wielorodzinny, to jest to budynek dwupiętrowy, a drugie piętro tego budynku stanowi poddasze użytkowe,
- zrealizowanie kilkukondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego pozbawi w całości funkcji i wartości ich działek o nr ewid. 465 i 466, na których planują niezwłocznie podjąć budowę domku jednorodzinnego, przez co poniosą oni określone i wymierne straty materialne,
- projektowany budynek przybliżony został do granicy ich działek (nr. ewid. 465 i 466), na których planują wkrótce budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- postępowanie toczy się o wydanie warunków zabudowy dla budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, a w rzeczywistości nie będzie to garaż lecz parking podziemny, w związku z powyższym nie odniesiono się do zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących najbliższych budynków,
- Prezydent Miasta Kielce, postanowieniem z dnia 04.08.2017 r., znak: RRM-III.6730.120.2017.PD, zawiesił postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla takiej samej inwestycji, lecz innego wnioskodawcy, zlokalizowanej na tych samych działkach, w obrębie ulic Naruszewicza i Puscha,
- w wydanym postanowieniu Prezydent Miasta Kielce stwierdził, że cyt. „Zgodnie z wrysem z projektu planu będącego w opracowaniu, przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN1), ulicę publiczną klasy zbiorczej (KDZ1) i klasy lokalnej (KDL5)”. A zatem czy przygotowany na koszt podatników projekt planu jest źle przygotowany, czy też wszelkie ustalenia i decyzje winny być na nim wzorowane,
- w złożonym wniosku o ustalenie warunków zabudowy brak jest przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko, nie przeanalizowano ujemnego oddziaływania budynku wielorodzinnego na przylegające budynki jednorodzinne przy zadanych parametrach budynku, lecz w każdym z punktów wnioskodawca stwierdził: „brak oddziaływania” - na jakiej podstawie?

Ponadto w ww. piśmie informują, że:

- są oni współwłaścicielami działek nr ewid. 465, 466 i 467 położonych między ulicami J.B.Puscha i bpa A. Naruszewicza w Kielcach,
- działki nr ewid. 465 i 466 są działkami budowlanymi z możliwością niezależnej komunikacji od strony ulicy J.B. Puscha,
- działka nr ewid. 467 zbudowana jest budynkiem jednorodzinnym w formie bliźniaczej,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który utracił swą ważność, zakładał budowę w tym rejonie wyłącznie budynków jednorodzinnych i w takiej formie prowadzono zabudowę poszczególnych działek w tym rejonie.

Ustosunkowując się do wskazanych wyżej zastrzeżeń stwierdzam, że:

W przedmiotowej sprawie ustalono warunki zabudowy w oparciu o Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z 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 (Dz. U Nr 164 poz. 1588).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje każdemu, kto posiada tytuł prawny do nieruchomości, prawo w granicach nią określonych, do jej zagospodarowania, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 Ustawy). Oznacza to, iż prawo właściciela do dysponowania działką i jej zabudowy nie jest nieograniczone, ale również prawo właściciela do inwestowania nie może pozostawać w konflikcie z innymi zasadami, rządzącymi zagospodarowaniem terenu i chronionym prawem interesem publicznym i interesem innych podmiotów.

Odnosząc się do stwierdzeń zawartych w pismach stron, dotyczących negatywnego wpływu planowanej inwestycji na możliwość zabudowy posiadanych przez nich działek, a co za tym idzie, do utraty ich wartości, to są one przedwczesne. Przedmiotem oceny w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy nie są zagadnienia związane z wpływem planowanej inwestycji na korzystanie z nieruchomości sąsiednich, a tym bardziej subiektywnie odczuwana uciążliwość inwestycji, czy też spadek atrakcyjności lub wartości działki. Subiektywne bowiem przekonanie osoby trzeciej o naruszeniu jej własnego interesu nie może ograniczać prawa właściciela do zagospodarowania terenu w zakresie określonym przez prawo i zasady współżycia społecznego. Taki pogląd prezentowany jest w orzecznictwie sądowo – administracyjnym jak np. w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 października 1999 r., sygn. akt IV SA 1731/97 (LEX nr 48740), który uzyskał aprobatę składu orzekającego NSA w wyroku dnia 17 lipca 2009 r., sygn. akt II OSK 1186/08 (LEX nr 552834).

Organ w punkcie 7 decyzji o warunkach zabudowy zawarł warunki dotyczące zabezpieczenia i ochrony interesów osób trzecich. Organ wskazał, że 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, zakłócenia elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nieograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Podsumowując, zgodnie z aktualną linią orzecniczą sądów administracyjnych (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 października 2015 r., sygn. akt II OSK 484/14 (LEX 1987287) decyzja w przedmiocie warunków zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Nie uprawnia też do prowadzenia robót budowlanych, nie rozstrzyga kwestii usytuowania projektowanych obiektów na terenie nieruchomości, ani zagadnień techniczno-budowlanych podlegających przepisom prawa budowlanego, lecz

nakłada obowiązek wykonania projektu zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wnoszącym zastrzeżenia wyjaśniam, że zbadanie, czy planowana inwestycja może spowodować wymieniowe w ww. piśmie niedogodności, jest możliwe dopiero na etapie oceny konkretnego projektu budowlanego w postępowaniu zmierzającym do wydawania pozwolenia na budowę. Dołączona do wniosku o ustalenie warunków zabudowy koncepcja zagospodarowania terenu ma charakter postulatywny, a konkretyzacja planowanego sposobu zagospodarowania terenu nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, który będzie określał konkretną lokalizację inwestycji. Zgodnie z linią orzecniczą sądów administracyjnych organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę i w sposób władczy orzekać w kwestiach, które mogą stać się przedmiotem rozważań dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego. Postępowanie dotyczące wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest bowiem dopiero pierwszym etapem na drodze do realizacji inwestycji. Kolejnym jest natomiast postępowanie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę prowadzone na podstawie przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), w którym rozstrzygane są szczegółowe kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej oraz jej zgodności z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych oraz uwzględniane są obowiązki i nakazy wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących terenu inwestycji. Wskazać bowiem należy, iż postanowienia decyzji o warunkach zabudowy powinny określać jedynie warunki ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a nie władczo przesądzać o spełnieniu tych wymagań. O tym bowiem będzie dopiero rozstrzygał organ administracji publicznej w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2007 r., sygn. akt II OSK 200/06 (Lex nr 327707)).

Odnosząc się do zastrzeżeń dotyczących negatywnego wpływu inwestycji na środowisko wyjaśniam, że organ przeanalizował tę kwestię i stwierdził, że przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych 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. Ponadto organ w punkcie 4 niniejszej decyzji zawarł ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu.

Ustosunkowując się do zastrzeżeń dotyczących sprzeczności funkcji planowanej inwestycji z istniejącą zabudową na działkach sąsiednich, stwierdzam, że są one bezpodstawne. Z utrwalonego orzecznictwa sądowo-administracyjnego wynika, że pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Przyjmuje się rozumienie pojęcia braku kontynuacji zabudowy, jako zabudowy nie tyle sprzecznej z dotychczasową, ile godzącą w zastany stan rzeczy, a nowo wprowadzana funkcja może obiektywnie i bezkolizyjnie współistnieć z obecną już funkcją, choć nie musi być z nią tożsama (por. wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 58/07 (LEX nr 465665); wyrok NSA z dnia 16 października 2007 r., sygn. akt II OSK 1401/06 (LEX nr 394807)). Należy zważyć, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, na działkach graniczących - nr ewid. 472 i 473, znajduje się zabudowa o funkcji takiej jak wnioskowana, co potwierdza analiza architektoniczno-urbanistyczna.

Odnosząc się do pozostałych zastrzeżeń poruszonych w pismach stron wyjaśniam co następuje:

- zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do tego samego terenu, decyzję o warunkach zabudowy można wydać

więcej niż jednemu wnioskodawcy, jak również o decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą tego samego terenu może ubiegać się ten sam wnioskodawca w przypadku zmiany charakterystyki przedsięwzięcia, w tym gabarytów budynku, jego lokalizacji lub granic terenu inwestycji. Każda sprawa administracyjna prowadzona przez organ zainicjowana została odrębnym wnioskiem i ma nadawany indywidualny znak sprawy. Ponadto wyjaśniam, że w sprawie znak: RRM-III.6730.253.2018.PD, (o której skarżący informują i zostali zawiadomieni pismem z dnia 10.09.2018 r.), inwestor wycofał swój wniosek (pismo dnia 13.11.2018 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia i wniósł o umorzenia postępowania. Wycofanie przez stronę wniosku i umorzenie postępowania, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie (decyzja Prezydenta Miasta Kielce Nr 383/2018 z dnia 14.11.2018 r.), a tym samym cofnięcie zgody na prowadzenie postępowania, skutkuje jego bezprzedmiotowością;

- zgodnie z informacjami uzyskanymi z Biura Planowania Przestrzennego zawartymi w piśmie z dnia 07.12.2018 r., uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kielce Zachód - Obszar V.4.1 - północna obwodnica Osiedli Czarnów, Pod Dalią, Ślichowice" (Uchwała Nr XVII/405/2011 Rady Miasta Kielce z dnia 27 października 2011 r. o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego), nastąpi nie wcześniej niż w grudniu 2019 r. Przedłużenie procedury sporządzania planu związane jest z koniecznością uprzedniego przeprowadzenia aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce”. Wyjaśniam, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący w opracowaniu, jak również „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce” nie są dokumentami, które stanowią prawo miejscowe, zatem nie mogą być uwzględnione w procedurze ustalenia warunków zabudowy;
- inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, który będzie stanowił część budynku. Jak już wcześniej wyjaśniono, kwestie dotyczące spełnienia wymaganych przepisami odległości planowanej inwestycji od istniejących najbliższych budynków i ewentualna analiza oddziaływania na tą zabudowę, będą badane na etapie ubiegania się inwestora o pozwolenie na budowę, jeżeli z takim wnioskiem wystąpi. Zgodnie z definicją zawartą w §3 pkt 25 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 4 listopada 2017 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, parking jest to wydzielona powierzchnia terenu przeznaczona do postojów i parkowania samochodów, składająca się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują.

Ponadto wyjaśniam, że rozpatrując sprawę o ustalenie warunków zabudowy organ I instancji jest związany wnioskiem, nie może go modyfikować ani zmieniać bez zgody wnioskodawcy.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z Ustawy 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. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1044 z późn. zm.) dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej.

**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 Urbanistyki i Architektury, 25-303 Kielce, Rynek 1, pok. 125.

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Zofia Kulecka-Obrębia
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Do wiadomości:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji
(Gmina Kielce)
25-303 Kielce, Rynek 1

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. Ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowywaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych.
3. Organ, który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie (art. 65 Ustawy), jeżeli:
 - inny wnioskodawca 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. 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.
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.

