

PREZYDENT MIASTA
KIELCE

KIELECKI PARK TECHNOLOGICZNY

AU-II.6730.143.2013.ASZ

28-06-2013

DECYZJA Nr 266 / 2013

o warunkach zabudowy

Kielce, dnia 25 czerwca 2013 r.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 14.05.2013 r. przez Gminę Kielce – Kielecki Park Technologiczny – reprezentowaną przez Pana Szymona Mazurkiewicza – Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego Kielce, ul. K. Olszewskiego 6 (uzupełnionego i zmienionego pismem dnia 07.06.2013 r.).

USTALAM

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

budowa hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem badawczo-rozwojowym i infrastrukturą socjalną, na działce o nr ew. 5/37 w granicach terenu oznaczonego na zał. graf. literami ABCD-A obręb 0005, przy ul. K. Olszewskiego w Kielcach.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa produkcyjna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotem inwestycji jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem badawczo-rozwojowym i infrastrukturą socjalną.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

- Zgodnie z art. 61 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Teren inwestycji w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kielc, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, oznaczony był symbolem VIII.39.A3.P – przemysł.

W związku z powyższym nie analizuje się sąsiedztwa pod kątem kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustalam. Planowana inwestycja usytuowana będzie na działce nr ew. 5/37 w granicach terenu inwestycji oznaczonego na zał. graf. literami ABCD-A, który nie przylega do pasa drogi publicznej, chociaż ma do niej dostęp.

Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – do 0,45, i co najmniej 15% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnie terenu biologicznie czynnego.

Zgodnie z zamiarem inwestora planuje się budowę hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem badawczo-rozwojowym i infrastrukturą socjalną.

- Parametry projektowanej inwestycji:

- 1) Szerokość elewacji frontowej północnej – do 60,0 m.

- 2) Wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej – do 10,0 m mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- 3) Geometria dachu – dach płaski, dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 15° do 20°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 13,0 m mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu.

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest w granicach administracyjnych Miasta na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem „Ba” – tereny przemysłowe.
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.
- Przedmiotowa inwestycja na obecnym etapie tj. ustalania warunków zabudowy 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 (Dz. U. Nr 213, poz. 1397). Na etapie ubiegania się inwestora o pozwolenie na budowę, winien on skonkretyzować rodzaj prowadzonej działalności w przedmiotowym obiekcie i w przypadku zaliczenia jej do inwestycji wymienionych w ww. Rozporządzeniu uzyskać stosowną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgody na realizację przedsięwzięcia.
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 75/2005 z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1936 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowiącego otulinę Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 83/2005 z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1944 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego 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).

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 (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:

– zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych oraz zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci zgodnie z pismem znak: ZN/658/2013 z dnia 17.04.2013 r. Zakładów Urządzeń Chemicznych i Armatury Przemysłowej „CHEMAR” S.A.

- Obsługa komunikacyjna terenu – istniejącym zjazdem z ulicy Łódzkiej, przez drogi położone na działkach nr ew. 5/30, 5/33, 5/38, 5/39, 5/42 – służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu – Akt Notarialny Repertorium A: 3094/2012 z dnia 17.12.2012 r.
- W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować, od 20 do 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz od 2 do 5 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący, 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. Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego, stanowiącego jeden z załączników do wniosku o pozwolenie na budowę, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

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 (Dz. U. Nr 163 poz. 981 z późn. zm.) ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi, w związku z realizacją inwestycji masami ziemi lub skalnymi (w tym gruzem), wymaga dokonania uzgodnienia zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) z organami w niej wymienionymi.
- 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).
- Teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej w rejonie Kielce – Dyminy ustanowionej Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 28.11.1996 r., znak: OS.I-6210/190/96. zmienioną Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 30.04.1997r., znak: OS.I – 6210/81/97.
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 933 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

Wnioskiem złożonym dnia 14.05.2013 r. (uzupełnionym i zmienionym pismem dnia 07.06.2013 r.) Gmina Kielce – Kielecki Park Technologiczny – reprezentowana przez Pana Szymona Mazurkiewicza – Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego Kielce, ul. K. Olszewskiego 6, wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem badawczo-rozwojowym i infrastrukturą socjalną, na działce o nr ew. 5/37 w granicach terenu oznaczonych na zał. graf. literami ABCD-A obręb 0005, przy ul. K. Olszewskiego w Kielcach.

Sprawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są szczegółowo uregulowane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 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 a w stosunku do inwestycji liniowej również w skali 1:2000;
- 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 1:500 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 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.

Będąc przedmiotem wniosku inwestycja polegająca na budowie hali produkcyjno-magazynowej z zapleczem badawczo-rozwojowym i infrastrukturą socjalną, zlokalizowana na terenach przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 a mianowicie w miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, inwestycja była położona na terenie o symbolu VIII.39.A3.P – przemysł. W związku z powyższym nie analizowano wymagań wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie art. 61 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

Analizując pozostałe warunki art. 61 ust. 1 stwierdzam co następuje:

- Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ulicy Łódzkiej, przez drogi położone na działkach nr ew. 5/30, 5/33, 5/38, 5/39, 5/42 – służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i Przechodu – Akt Notarialny Repertorium A: 3094/2012 z dnia 17.12.2012 r.
- Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z punktem 6 decyzji.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jak stwierdzono w pkt 4 decyzji.
- Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:
 - Ustawa z dnia 21 marca 1985r., o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 260).

Stosownie do art. 61 § 4 i 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy: zawiadomienie z dnia 24.05.2013 r. oraz z dnia 12.06.2013 r.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego nie wpłynęły zastrzeżenia.

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

Po przeanalizowaniu z art. 53 ust. 4 stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia 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.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wniosek inwestora.

Stosownie do wymogów art. 60 ust. 4 Ustawy projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. W przedmiotowej sprawie projekt decyzji sporządziła osoba wpisana na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów.

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 za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kielce, 25-303 Kielce, Rynek 1 w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Załącznik Nr 1 – graficzny

Otrzymują:

1. Gmina Kielce – Kielecki Park Technologiczny
Pan Szymon Mazurkiewicz
Dyrektor Kieleckiego Parku Technologicznego
25-663 Kielce, ul. Olszewskiego 6
2. Pozostałe strony według odrębnego wykazu
3. a/a

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Andrzej Kłoda
Dyrektor
Wydziału Architektury
i Urbanistyki

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. 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.