

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NOWA ROGATKA PB CHAŁUPKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	KRS 0000877889	
Adres	UL. STEFANA OKRZEI 41/U6	
	25-526 KIELCE	
Numer NIP i REGON	NIP 959-203-89-97	REGON 387895652
Numer telefonu	+48 41 361 53 31	
Adres poczty elektronicznej	biuro@pbchalupka.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.pbchalupka.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	25-027 Kielce, ul. Zacisze 2
Data rozpoczęcia	28.08.2017
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.07.2019
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	25-435 Kielce, ul. Gabrieli Zapolskiej 9
Data rozpoczęcia	28.08.2017
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.08.2019
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	25-526 Kielce, ul. Stefana Okrzei 41, 41A, 41B
Data rozpoczęcia	26.02.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.04.2021
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	783/31, obręb 0016;	
Nr księgi wieczystej	KI1L/00176282/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Zgodnie z zał. nr 1	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Zgodnie z zał. nr 1
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Zgodnie z zał. nr 1
	forma architektoniczna	Zgodnie z zał. nr 1
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z zał. nr 1
	intensywność wykorzystania terenu	Zgodnie z zał. nr 1
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z zał. nr 1
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z zał. nr 1
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z zał. nr 1
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z zał. nr 1
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z zał. nr 1
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z zał. nr 1

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z zał. nr 1
	nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z zał. nr 1
	wysokość zabudowy	Zgodnie z zał. nr 1
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z zał. nr 2
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z zał. nr 2
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z zał. nr 2
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie z zał. nr 2
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Zgodnie z zał. nr 2
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z zał. nr 2	
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z zał. nr 2	

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z zał. nr 2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Zgodnie z zał. nr 2
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 6/2024 wydana przez Prezydenta Miasta Kielce	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 30.05.2026 Zakończenie: 30.06.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Budynek nr 2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	14,33 m między kondygnacjami nadziemnymi
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN ISO 9836	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony wg Ustawy z dnia 20.05.2021	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	DFG w ING Bank Śląski S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozpoczęcie: 30.05.2026 20% ceny - do dnia 30.05.2026 roku – wykop pod budynek, zabezpieczenie chudym betonem podłoża pod posadowienie budynku, 25% ceny – do dnia 30.08.2026 roku, wykonanie konstrukcji kondygnacji podziemnych budynku (poziom zero) oraz konstrukcji parteru I piętra budynku, 20% ceny – do dnia 30.03.2027 roku, wykonanie konstrukcji dachu, ściany działowe 90%, montażu okien 60%, instalacja elektryczna (okablowanie podtynekowe) 65%, 25% ceny – do dnia 30.11.2027 roku, wykonanie warstw stropodachu z jednokrotnym kryciem papy, ściany działowe 100%, instalacja elektryczna (okablowanie podtynekowe) 90%, tynki wewnętrzne 60%, instalacje podposadzkowe i warstwy posadzkowe (mieszkania) 40%, wykonanie elewacji 30%, 10 % ceny – do dnia 30.06.2028 roku, wykończenie części wspólnych, montaż osprzętu instalacyjnego i windy, zagospodarowanie terenu (1 etap – działki o nr 783/14, 783/28, 783/32) nie później niż w dniu wydania lokalu.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. zwanej dalej ustawą deweloperską: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

mowa w art. 35 ust. 2;

- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
 - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
 - 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o

których mowa w art. 12 ust. 1.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności

lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.12.2028 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	13 w tym 11 nadziemnych i 2 podziemne
	Technologia wykonania	Konstrukcja ze stropami monolitycznymi żelbetowymi pracującymi dwukierunkowo, opartymi na ścianach, słupach oraz podciągach monolitycznych żelbetowych. Ściany osłonowe, działowe oraz między lokallowe wykonane w technologii tradycyjnej z materiałów murowych. Budynek posadowiony na płycie fundamentowej monolitycznej żelbetowej z miejscowymi przegłębieniami. Schody wewnętrzne monolityczne żelbetowe. Tynki wewnętrzne gipsowe. Wylewki wewnętrzne cementowe. Elewacja w systemie ETICS. Pokrycie dachu w systemie NRO.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z zał. nr 3
	Liczba lokali w budynku	89
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	110
	Dostępne media w budynku	Przyłącze prądu, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej kanalizacji deszczowej,

		teletechniczne, światłowodowe
	Dostęp do drogi publicznej	Od strony ul. Franasia
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	31.12.2028 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.12.2028 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny		
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Decyzja Nr 284/2022 o warunkach zabudowy z dn. 08.09.2022 r. - UA-III.6730.1.246.2021.ASA.
2. UM Kielce Zaświadczenie z dn. 21.01.2026 r. dot. planowanych inwestycji w promieniu 1 km - RM-II.6727.20.2026.ASO.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
4. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).



**Prezydent
Miasta Kielce**

Kielce, 08.09.2022 r.

UA-III.6730.1.246.2021.ASA

DECYZJA Nr 284/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 1 a, art. 61 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 503) po rozpatrzeniu wniosku PB Chałupka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka komandytowa 25-376 Kielce, ul. Nowa 39/1, złożony dnia 17.09.2021 r. (uzupełniony i zmieniony dnia 10.11.2021r. oraz dnia 17.02.2022r. i dnia 06.06.2022r.), reprezentowana przez pełnomocnika Pana Marcina Wiączkowskiego,

USTALAM

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

budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz przebudowa dawnej słodowni z przeznaczeniem na budynek usługowy, obejmująca swym zakresem:

- budowę dwóch segmentów nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
 - budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
 - budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
 - przebudowę budynku dawnej słodowni (browar w zespole browaru Karscha) związana ze zmianą sposobu użytkowania z przeznaczeniem na cele usługowe (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²),
 - budowę naziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi,
- w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.04.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.36.2020, na działkach 783/8, 783/9, 783/14, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21 oraz 783/22, obręb 0016, na zał. graf. literami ABCDEFGHI-A rejonie ul. Ogrodowej, ul. Owocowej i ul. Franasia w Kielcach.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, mieszkaniowa wielorodzinną z częścią usługową oraz usługowa.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz przebudowa dawnej słodowni z przeznaczeniem na budynek usługowy, obejmująca swym zakresem:

- dwa segmenty nadziemne budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- przebudowę budynku dawnej słodowni (browar w zespole browaru Karscha) związaną ze zmianą sposobu użytkowania z przeznaczeniem na cele usługowe (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²),
- miejsca parkingowe wraz z drogami dojazdowymi.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania fadu przestrzennego.

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od strony ul. Ogrodowej (front) – nie ulegnie zmianie dla istniejącej zabudowy tj. w odległości około 2,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej ulicy, a dla nowej zabudowy minimum 6,0 m od zewnętrznej krawędzi tej jezdni ulicy,
- od strony ul. Owocowej – w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji (oznaczonej na zał. graf. literami G'H') z pasem drogowym tej ulicy,
- od strony ul. Franasia - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji (oznaczonej na zał. graf. literami DD') z pasem drogowym tej ulicy.

2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,33 do 0,56 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25% powierzchni terenu inwestycji.

3) Szerokość elewacji (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia):

- każdego z dwóch segmentów nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 23,0m do 48,0m.
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 17,0m do 23,0m.
- każdego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 18,4m do 27,6m.

4) Szerokość elewacji (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia) budynku dawnej słodowni - nie ulegnie zmianie tj. około 38,0 m.

5) Wysokość górnej krawędzi elewacji każdego z budynków (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- strefa I - najniższej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami AJKLROPONMHI – A) – od 3,5 m do 15,5 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 290,0m n.p.m. Dodatkowo należy uwzględnić przy kształtowaniu bryły od zachodu, schodkowe obniżanie wysokości zabudowy biorąc pod uwagę niższą skalę budynków przy ul. Sadowej,
- strefa II – średniej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami RUTSMNOP-R) – od 15,5 m do 24,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 296,0m n.p.m.
- strefa III - podwyższonej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami UDEFGST-U) – od 21,0 m do 33,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 309,2 m n.p.m.

6) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu) elewacji frontowej (od strony ul. Ogrodowej) budynku dawnej słodowni – nie ulegnie zmianie tj. około 11,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przy tej elewacji.

7) Geometria dachu każdego z budynków – dach płaski. Wysokość każdego z budynków, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- strefa I - najniższej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami AJKLROPONMHI – A) – do 15,5 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 290,0m n.p.m.
- strefa II - średniej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami RUTSMNOP-R) – do 24,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 296,0m n.p.m.

- strefa III - podwyższonej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami UDEFGST-U) – do 33,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 309,2 m n.p.m.

- 8) Geometria dachu budynku dawnej słodowni – nie ulegnie zmianie tj. dach wielospadowy. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym w stosunku do ul. Ogrodowej. Wysokość głównej kalenicy dachu około 14,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przy tej elewacji (od strony ul. Ogrodowej).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane.
- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 916), ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.

- W bliskim sąsiedztwie granic terenu inwestycji znajdują się pomniki przyrody:

- Kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum*) o obwodzie pnia 410 cm na wysokości 130 cm od ziemi, wysokości 20 m, w wieku około 110 lat rosnący na działce nr ewid. 780, obręb 0016, przy ul. Owocowej,

- Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), o obwodzie pnia 279 cm na wysokości 130 cm od ziemi, wysokości 26 m, w wieku około 120 lat rosnący działka nr ewid. 710/1, obręb 0016 przy ul. Ogrodowej.

Są to wyjątkowo cenne drzewa ze względu na pokrój, rozmiar, wiek oraz gatunek (wśród 118 drzew pomnikowych wyróżnia się tylko 4 kasztanowce i 3 jesiony).

Drzewa te są objęte ochroną prawną tj. Uchwałą Nr XVIII/413/2011 Rady Miasta Kielce z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2011 r., Nr 317, poz. 3868 z późn zm.). Szczególnym celem ochrony ww. obiektów jest zachowanie jego wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej oraz krajobrazowej. W związku z tym inwestycję należy prowadzić tak, aby w żaden sposób nie wywarła ona negatywnego wpływu na drzewa objęte ochroną. Zakazy w stosunku do pomnika przyrody określa § 3 uchwały, o której mowa powyżej.

Zgodnie z pismem Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Kielce z dnia 15.03.2022 r. znak: GKŚ-III.6121.8.2022 uwzględniając charakter i zakres prac Inwestor winien wykonać ekspertyzę wpływu robót budowlanych na drzewa pomnikowe. Ekspertyza powinna zawierać analizę wpływu inwestycji na drzewa, szczegółowy plan ich zabezpieczenia oraz biorąc pod uwagę rozmiar inwestycji określić min. odległość robót budowlanych od drzew (strefę buforową), a także powinna ona zostać uzgodniona z Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Kielce. Zatem Inwestor winien zwrócić się do ww. wydziału, celem uzgodnienia zakresu ekspertyzy wpływu planowanej inwestycji na pomniki przyrody, uzgodnienia sposobu realizacji robót budowlanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie i uzyskania pozytywnej opinii w tej sprawie.

- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 699) 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.

- 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 2014r. (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.
- Dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz garażami podziemnymi oraz przebudowa istniejącego budynku dawnej słodowni z przeznaczeniem na budynek usługowo-handlowy”, planowanego do zlokalizowania w rejonie ulic: Ogrodowej, Franasia i Owocowej, na działkach ewidencyjnych o nr: 783/8, 783/9, 783/14, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21 i 783/22 (obręb 0016), przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone Decyzją Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.04.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.36.2020.

Przedsięwzięcie zakwalifikowano do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.), tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r., poz. 1839) - „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj. na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym za powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego.

Zamierzenie inwestycyjne swoim zakresem obejmuje:

- budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym i zewnętrzną infrastrukturą,
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- budowę dwóch budynków mieszkalnych o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- przebudowę budynku dawnej słodowni (browar w zespole browaru Karscha) z przeznaczeniem na cele handlowo-usługowe,
- budowę nadziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi,
- wykonanie zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

Inwestor nie będzie prowadził niwelacji terenu (zmiany rzędnych terenu). Planowane obiekty budowlane, wjazd na teren przedsięwzięcia zostaną wkomponowane w istniejące ukształtowanie terenu wzdłuż Karscha.

Bilans terenu:

- | | |
|--|----------------|
| – powierzchnia inwestycyjna | - ok. 1,2 ha, |
| – powierzchnia zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi | - ok. 0,6 ha, |
| – tereny zieleni urządzonej | - ok. 0,02 ha, |
| – tereny utwardzone, w tym drogi, miejsca postojowe nadziemne | - ok. 0,3 ha, |
| – powierzchnia garaży podziemnych dwukondygnacyjnych | - ok. 1,5 ha. |

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano ok. 500 miejsc parkingowych na terenie inwestycyjnym.

Obiekty będą wyposażone w instalację ciepłą, wodną, energetyczną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji.

Wjazd na teren inwestycji Inwestor zaplanował od strony ul. Ogrodowej.

W przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w punkcie I stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Natomiast w punkcie II określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

1. zaplecze budowy, w tym bazy materiałowo-sprzętowe należy usytuować na uszczelnionej, wyznaczonej do tego celu nawierzchni, poza obrębem rzutów korony drzew,
2. sprzęt wykorzystywany w trakcie przedsięwzięcia winien być sprawny technicznie,
3. w czasie prowadzenia prac budowlanych wykonawca prac winien posiadać sorbenty służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych, w tym ropopochodnych,
4. wycieki, rozlewy zanieczyszczeń (benzyn, oleju napędowego, itp.) należy niezwłocznie zebrać z wykorzystaniem sorbentów,
5. materiały budowlane oraz substancje i preparaty stosowane na etapie realizacji przedsięwzięcia, które mogą stanowić zagrożenie dla wód lub gleby, należy magazynować na terenie zaplecza budowy na utwardzonym i uszczelnionym podłożu, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych,
6. na etapie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić zaplecze sanitarne w postaci przenośnych, szczelnych sanitariatów, których zawartość należy usuwać na bieżąco przez uprawnione podmioty i wywozić do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków lub umożliwić pracownikom korzystanie z pomieszczeń sanitarnych na terenie inwestycyjnym,
7. zagospodarowanie wód z odwodnienia wykopów nie może powodować zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
8. masy ziemne niezanieczyszczone należy zagospodarować na terenie działek inwestycyjnych, a ich ewentualny nadmiar przekazać uprawnionym podmiotom,
9. odpady wytworzone na etapie prac budowlanych, eksploatacji i ewentualnej likwidacji należy selektywnie magazynować na terenie inwestycyjnym, w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, na szczelnym podłożu w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie należy przekazać je uprawnionym odbiorcom,
10. wody opadowe lub roztopowe z nawierzchni utwardzonych parkingów, dróg wewnętrznych i placu należy oczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych,
11. urządzenia oczyszczające należy utrzymywać w sprawności eksploatacyjnej poprzez okresowe czyszczenie i przeglądy,
12. sposób realizacji, eksploatacji, likwidacji inwestycji nie może powodować zakłóceń stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
13. nasadzenia drzew i krzewów na terenie inwestycyjnym, wykonać do dnia 31.12.2022 r., na podstawie projektu zagospodarowania zielenią,
14. nasadzenia należy wykonać mając na uwadze sposoby użytkowania terenu przedsięwzięcia i działek ewidencyjnych sąsiadujących z terenem inwestycyjnym z wyłączeniem gatunków obcych, które w przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym lub siedliskom przyrodniczym oraz gatunków inwazyjnych obcych uznanych za stwarzające zagrożenie dla Unii Europejskiej, a także warunki siedliskowe (duże następcznienie, ograniczony dostęp do wody (duża odporność na przesuszenie), duża odporność na zanieczyszczenie środowiska związana ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym, a także biorąc pod uwagę wykonanie zielonych ekranów akustycznych.

W punkcie III ww. decyzji określono wymagania, dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1,

w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18 i 23:

1. warunki zawarte w punkcie II, od 1 do 14,
2. w rozwiązaniach projektowych wymagany jest dobór odpowiednich materiałów i technologii wykonania celem dostosowania obiektów budowlanych czy systemów retencji wód do zagrożeń związanych z intensywnymi opadami śniegu, deszczu, występowaniem nagłych zjawisk pogodowych, wysp ciepła, silnych wiatrów, itp.,
3. prace budowlane, prowadzić w min. odległości 3 m od pni pomników przyrody tj. kasztanowca zwyczajnego (kasztanowca białego), oddalonego od granicy działki inwestycyjnej o ok. 0,5 m (działka ewid. nr 780, obręb 0016) oraz jesionu wyniosłego oddalonego od granicy działki inwestycyjnej o ok. 0,90 m (działka ewidencyjna o nr 710/1, obręb 0016), bez użycia sprzętu mechanicznego. Prace w obrębie bryły korzeniowej ww. drzew oraz pod konarami tych drzew należy prowadzić ręcznie.
4. W obrębie strefy korzeniowej ww. drzew (pomników przyrody) oraz pod ich koronami nie dopuszcza się magazynowania odpadów, materiałów budowlanych oraz innych rzeczy, a także organizowania placów postojowych czy magazynowych,
5. na czas budowy wykonać odgródzenie, za pomocą siatki o wysokości min. 1,5 m, ww. pomników przyrody równą rzutowi korony drzew (min. 3 metry od pnia drzewa), na terenie planowanej inwestycji,
6. w przypadku odkrycia korzeni ww. pomników należy je okryć materiałem jutowym i systematycznie zraszany wodą, w celu niedopuszczenia do ich przesuszenia i utrzymania prawidłowej wilgotności,
7. przyłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, miejskiej kanalizacji ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie inwestycji w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
8. zastosować rozwiązania zwiększające izolacyjność akustyczną w projektowanych budynkach, tj. stolarka okienna o podwyższonych parametrach akustycznych o współczynniku izolacyjności akustycznej – R_w min. 42 dB, osłony balkonowe (np. przesuwne i składane przeszklenia balkonowe), w pomieszczeniach przeznaczonych na cele mieszkaniowe – zabudowa wielorodzinna i mieszkaniowo-usługowa, gwarantujących utrzymanie standardów akustycznych w tych pomieszczeniach,
9. w podziemnych garażach wykonać kanalizację wyposażoną we wpusty i separatory substancji ropopochodnych, z odprowadzeniem wód do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego tą siecią,
10. wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz terenów utwardzonych odprowadzać na tereny biologicznie czynne (przy pomocy urządzeń, zbiorników lub bez) i/lub do miejskiej kanalizacji wód deszczowych,
11. sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych nie może powodować zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
12. wykonanie projektu zieleni zgodnie z pkt II podpunktem 13 i 14 niniejszej decyzji.

Organ wydający ww. decyzję stwierdził, że:

1. omawiane przedsięwzięcie nie stwarza ryzyka negatywnego oddziaływania na duży obszar geograficzny, ani na dużą liczbę ludności. Obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie wykracza poza teren należący do Inwestora, a inwestycja na etapie realizacji i eksploatacji nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym zdrowie i życie ludzi;
2. w trakcie prowadzonego postępowania, do tut. organu administracji nie wpłynęły żadne uwagi od stron postępowania, ani od innych osób czy podmiotów (np. organizacji ekologicznych), w tym właścicieli okolicznych gruntów, mogące świadczyć o możliwości wystąpienia konfliktów społecznych związanych z realizacją planowanej inwestycji;
3. opisana w karcie informacyjnej gospodarka ściekowa oraz sposób postępowania z odpadami jest zgodny z obowiązującymi przepisami i zapewni ochronę przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo – wodnego;
4. przedsięwzięcie nie będzie powodować oddziaływań długotrwałych, nieodwracalnych, w stopniu mogących zagrozić poszczególnym komponentom środowiska;

5. oddziaływanie na środowisko na etapie ewentualnej likwidacji byłoby związane głównie z rozbiórką budynków i wytwarzaniem odpadów oraz czasowymi, krótkotrwałymi uciążliwościami w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza oraz robót ziemnych;
6. przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na swój charakter, skalę, położenie w centralnej części Polski, z dala od granic państwowych i niewielki zakres obszaru oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, który zamknie się w granicach planowanej inwestycji;
7. w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż brak jest podstaw prawnych do stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Na terenie inwestycji położony jest, wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem ewidencyjnym 881 (Zarządzenie Nr 419/2014 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 19 listopada 2014 r. w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kielce), budynek browaru w zespole browaru Karscha (dawnej słodowni), który stanowi przedmiot ochrony konserwatorskiej zgodnie z art. 19 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Przedmiotowy budynek browaru (nowy browar) w zespole dworu i browaru Karcha wzniesiony został w latach 1878 - 80. Ludvig Stumpf dobudował od strony północnej (wstawiony od południa w skarpe, obecnie w skrajni chodnika ul. Ogrodowej) duży budynek browaru i kolejne zabudowania produkcyjne i magazynowe (zainstalował również maszynę parową wg projektu Franciszka Kowalskiego). W budynku znajdowała się słodownia i magazyn oraz część biurowa, w części wschodniej obiektu. Połączony został mostkiem z suszarnią słodu w starym browarze. Posesja została przestrzennie wydzielona kamiennym arkadowym murem, pełniącym również funkcję muru oporowego. Prostopadłościenna, zwarta bryła z nieco płytszą od południa częścią biurowa (wschodnia) o czterech kondygnacjach, od południa dwóch (z uwagi na konfigurację terenu i zatopienie w skarpie), przykryta dwuspadowym dachem, z rampą przeładunkową od strony południowej – stanowi ostatni element zespołu przemysłowego wydatnie eksponowany od strony ul. Ogrodowej. Zespół ten składał się z części:

- 1) mieszkalnej: dworek z aneksami od zachodu i pawilonem od południowo-wschodu. Na południe od dworku przed jego zachodnią częścią stała oficyna ma stajnie i wozownie, za nim od południa znajdował się kwaterowy ogród, z którego zachował się w stanie nieuporządkowany sad;
- 2) na zabudowania browaru składały się w północnej części działki trójskrzydłowe założenie browaru z maszynownią na wewnętrznym dziedzińcu i lodownią, nieco odsuniętych na południowy - zachód oraz czterokondygnacyjny budynek nowego browaru w granicach założenia. Po południowej stronie starego browaru znajdowały się dwa większe budynki: magazyn piwa i kuźnia wystawiona w nieustalonym czasie, ponadto kilka pomniejszych obiektów;
- 3) ogrodzenie w formie kamiennego muru arkadowego, wydzielało przestrzeń zespołu od zachodu, północy, wschodu i na dużym odcinku granicy południowej;

Zabytkowy zespół czy trafniej jego pozostałość, położony jest po południowej stronie historycznej granicy wzgórza kolegiackiego (katedrowego, zamkowego) na wypłaszczeniu w południowo - wschodnim narożniku ul. Ogrodowej i ul. Jana Pawła II, od południa ograniczony nowym przebiegiem ul. Krakowskiej. Od północy zamyka się skarpe, narastająca ku zachodowi, na niewielkim odcinku wsparta fragmentem dawnego muru oporowego i dalej założeniem parku miejskiego, od południa pokryty krzewami (samosiewkami) obszarem dawnego ogrodu, w części południowo - zachodniej pływalnią miejską i parkingiem, od wschodu dużym skrzyżowaniem i 2 - 4 kondygnacyjną zabudową. Pierwotna granica zespołu zachowana została jedynie w części południowej, wzdłuż muru ogrodzeniowego. Zespół powiązany jest widokowo z parkiem i nieco słabiej z dominantami wzgórza zamkowego.

Inwestor w piśmie złożonym dnia 06.06.2022 r. wyjaśnił, że w budynku słodowni przewidział jedynie przebudowę obiektu w celu zmiany sposobu użytkowania. Zgodnie z definicją określoną w art. 3

ust. 7a ustawy Prawo budowlane, ilekroć mowa o przebudowie – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowania lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Zgodnie z wyjaśnieniem inwestora nie przewiduje się zmian ww. parametrów. Z koniecznych do przeprowadzenia robót dotyczących elementów zewnętrznych budynku przewiduje się wymianę pokrycia dachowego, remont konstrukcji więźby dachowej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie elewacji. Ze względu na zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe, przewiduje się w zakresie zarówno elementów zewnętrznych jak i wewnętrznych – dostosowanie całego budynku do potrzeb korzystania przez osoby niepełnosprawne. Koniecznym będzie dostosowanie obiektu do obecnych wymagań warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym dostosowanie przegród zewnętrznych budynku do obecnych wymagań termoizolacyjnych. Osuszenie zawilgoconych elementów murów, wykonanie izolacji przeciwwodnych. Dostosowanie obiektu do obecnych wymogów z zakresu zagadnień przeciwpożarowych i ewakuacyjnych. Adaptacja kondygnacji poddasza na cele użytkowe. Montaż okien połaciowych w celu oświetlenia światłem naturalnym pomieszczeń. Wykonanie niezbędnych dodatkowych otworów drzwiowych wewnętrznych i zewnętrznych ewentualnie innych otworów w stropach i ścianach budynku. Zapewnienie dla użytkowanego obiektu dostępu z najniższej kondygnacji budynku, z poziomu chodnika ulicy Ogrodowej. Adaptacja kondygnacji użytkowych do nowych funkcji usług metropolitalnych komercyjnych lub publicznych tj. demontaż zbędnych ścian działowych, wykonanie nowych ścian działowych. Wykonanie niezbędnych instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych, wykonanie robót wykończeniowych. Ponadto inwestor wskazał, że dokona szczególnych uzgodnień konserwatorskich projektu dla omawianego obiektu, w klejonej fazie przygotowania inwestycji tj. na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Mając powyższe na uwadze dopuszczam wybitcie otworów drzwiowych oraz zastosowanie okien połaciowych. Zakazuję zmiany geometrii dachu oraz zmiany kompozycji otworów okiennych. Ponadto budynek historyczny powinien zachować swoją hierarchię znaczeniową, jako obiekt historyczny i jedyny pozostawiony w zespole przemysłowym dawnego browaru Karscha.

Ponadto ul. Ogrodowa (wnętrze urbanistyczne uformowane przez obie pierzeje), przy której usytuowany jest teren objęty wnioskiem, wyznacza granice obszaru zabytkowego układu urbanistyczno - krajobrazowego Kielc, chronionego wpisem do rejestru zabytków pod nr 915 decyzją z dnia 14.08.1976r., obecnie wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości województwa świętokrzyskiego pod nr A.321. Składa się on ze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje tereny: „osadnictwa wczesnośredniowiecznego oraz rozplanowanie miasta lokacyjnego/ z późniejszymi przekształceniami i rozbudową, do XIX w. włącznie/ wyznaczonej ulicami: aleją IX Wieków Kielc, Buczka [ob. Paderewskiego], Ogrodową, Wesołą, Proszą, Żeromskiego, pl. Moniuszki i ul. Kościuszki (...)”.

Przedmiotem ochrony wynikającym z powyższego jest utrzymanie historycznej kompozycji, posiadającej czytelny, zachowany układ, w tym odpowiednio skali urbanistycznej w zakresie: linii zabudowy wyznaczonej przez zachowaną zabudowę historyczną oraz gabarytów wysokościowych ciągów elewacyjnych wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej.

Postanowieniem z dnia 11.07.2022 r. znak: ZN.UR.5151.242.2022 Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach w zakresie swoich ustawowych kompetencji wynikających z art.53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. zajmowania stanowiska wyłącznie w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, odnieść się zgodnie z powyższym jedynie w kontekście projektowanych działań budowlanych przy budynku dawnej słodowni – uzgodnił wnioskowany projekt decyzji, uzupełniony według wskazań konserwatorskich zawartych w postanowieniu z dnia 10.05.2022r., znak: ZN.UR.5151.165.2022.

Ponadto w ww. postanowieniu wskazał, że szczegółowe rozwiązania architektoniczne przebudowywanego budynku dawnej słodowni, w rozumieniu tylko wyłącznie zmiany sposobu jego użytkowania, ŚWKZ zajmie stanowisko na etapie uzyskiwania przez Inwestora pozwolenie na budowę zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lica 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021 r.

poz. 2351 z późn. zm.), który stanowi, że inwestycja winna być uzgodniona z wojewódzkim konserwatorem zabytków ma etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – w oparciu o istniejącą miejską sieć wodno-kanalizacyjną, zgodnie z pismem Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. z dnia 02.11.2021r. znak: TT/2021/2856, TT-W/AF,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. z dnia 03.08.2021r., znak: 21-I2/WZD/0000851/14662,
 - odprowadzenie wód opadowych – pismo Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 19.07.2021r., znak: WT.RIK.610.1.109.2021.WZ.
 - zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą miejską sieć gazową, zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa z dnia 23.07.2021 r. znak PSGKI/459OKSP/63/O/0/1108720/21/2/21.
- 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 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 884), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- Obsługa komunikacyjna terenu – z ul. Franasia (droga publiczna kategorii gminnej) oraz ul. Ogrodowej (droga publiczna kategorii gminnej) poprzez wjazd obsługujący obiekt na relacjach prawoskrętnych (przy zachowaniu widoczności) oraz wyjazdem p.poż poprzez działki nr ewid. 711/2 i 712/5.

Inwestor zrealizuje kompleksową przebudowę ul. Ogrodowej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Spacerową i realizacją sygnalizacji świetlnej oraz budową wjazdu i wyjazdu z terenu inwestycji na ul. Ogrodową zgodnie z Umową Nr 11 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej z dnia 17.09.2021 r. pomiędzy Gminą Kielce – Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach a PB Chałupka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa.

Zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, może on być realizowany w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693).

- W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.04.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.36.2020 w ilości ok. 500, tym minimum:
 - 1,0 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,0 stanowisko postojowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 100 m², a dla pozostałych lokali usługowych – 1,0 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,w tym stanowiska dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne należy zlokalizować na terenie inwestycji.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycję należy zaprojektować z zastosowaniem rozwiązań chroniących interesy osób trzecich w szczególności przed:

- a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 1072 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 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon, gmina Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 5314).
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 1235).
- 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 2021r. poz. 2233 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Granice terenu inwestycji oznaczono linią ciągłą koloru czarnego i literami **ABCDEFGHI-A**, na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 17.09.2021 r. (uzupełniony i zmieniony dnia 10.11.2021 r. oraz dnia 17.02.2022r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej na wstępie.

W niniejszym postępowaniu organ w dniu 11.04.2022r. sporządził projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Następnie ww. projekt uzyskał aprobatę Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, w piśmie z dnia 10.05.2022r, znak: WR.453.109.2022.TZ, pod warunkiem wprowadzenia w projekcie przedmiotowej decyzji zapisu dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Ogrodowej oraz obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji.

Ponadto Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach, postanowieniem z dnia 11.05.2022r, znak: ZN.UR.5151.165.2022 wniósł o uzupełnienie pkt 5 projektu decyzji - ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w zakresie projektowanych działań budowlanych przy budynku dawnej słodowni (jedyne zachowane budynki produkcyjne z zespołu zabudowy browaru Karscha).

W nawiązaniu do ww. postanowienia Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach organ pismem z dnia 19.05.2022 r. wezwał inwestora o szczegółowe określenie zmian jakie

planowane są w budynku dawnej słodowni (zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz) w związku z jego przebudową i zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe.

Inwestor w piśmie złożonym dnia 06.06.2022 r. wyjaśnił te kwestie, o czym mowa szczegółowo w punkcie 5 projektu decyzji.

W związku z powyższym w dniu 09.06.2022r. sporządzono nowy projekt decyzji uwzględniający stanowisko Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach oraz Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach.

Dnia 24 stycznia 2019 r., została podjęta Uchwała Rady Miasta Kielce Nr V/63/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ŚRÓDMIEŚCIE – OBSZAR I.4.1 – Wzgórze Karscha”, który obejmuje działki objęte rozpatrywanym wnioskiem.

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

Artykuł 52 ust. 2 pkt 1 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 oraz określił zapotrzebowanie na media. Do wniosku załączono decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia z dnia 12.04.2021r. znak: GKŚ-IV.6220.36.2020.

Stosownie do treści art. 61 ust. 1 Ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (Zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.),

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Rozporządzenie to, określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących ustalenia:

- 1) linii zabudowy,
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 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 inwestycji wynosi około 87,0m przy czym za front uznana została część terenu inwestycji przylegająca do drogi, z której odbywać się będzie, zgodnie z wnioskiem, główny wjazd i wejście na teren – to jest ul. Ogrodowej, oznaczona na zał. graf. literami A-B. Granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone w odległości od 261,0 m do 410,0 m wokół terenu inwestycji. Wyznaczony w niniejszej sprawie obszar analizowany w kierunku północnym, południowym i wschodnim w odległości 261,00m od tych stron tj. w minimalnej odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu obejmowałby jedynie część nieruchomości bez istniejących na niej budynków lub części tych budynków. Zatem organ w tych kierunkach objął analizą działki po granicach ich własności. W kierunku zachodnim obszar wyznaczono w odległości 261,00 m po Miejski Park usytuowany wzdłuż rzeki Silnicy. Zabudowa na tych działkach została uwzględniona przy sporządzaniu analizy architektoniczno – budowlanej. Takie wyznaczenie obszaru analizowanego w rozpatrywanej sprawie spełnia warunek przepisu § 3 rozporządzenia. Przyjęcie tego podstawowego kryterium nie wymaga w decyzji szczegółowo uzasadniania (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011r., sygn. akt II OSK 1426/10, LEX nr 992487, wyrok WSA w Kielcach z dnia 8 kwietnia 2021r., sygn. akt II SA/Ke 893/20, LEX nr 3172248).

Tak wyznaczony obszar analizy pozwala na dokonanie charakterystyki urbanistycznej pod kątem kontynuacji funkcji, gabarytów i form architektonicznych zabudowy już istniejącej oraz na jej podstawie dokonania ustaleń wskaźników i parametrów dla nowej zabudowy, obejmując ogromny fragment miasta, w tym część ścisłego centrum. Z natury rzeczy obszar ten jest niejednorodny, a tym samym wymaga pogłębionej analizy.

W skład obszaru analizy wchodzi:

- Teren po północnej stronie ul. Ogrodowej i ul. Seminaryjskiej zlokalizowany w ścisłym centrum miasta, w granicach historycznie uwarunkowanego, zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego Kielc wpisanego do rejestru zabytków województwa Świętokrzyskiego pod nr A.321 (dawniej rejestr zabytków woj. kieleckiego pod nr 46 w 1947r. i nr 915 w 1976r.). Obszar ten obejmuje m.in. Miejski Park, zabudowę ul. Zamkowej, gdzie zlokalizowany jest Pałacyk Tomasza Zielińskiego, Wzgórze Zamkowe wraz z Katedrą, ul. Jana II Pawła, przy której położone jest Muzeum Wsi Kieleckiej i pałacyk, który obecnie służy jako siedziba firmy ubezpieczeniowej oraz zachodnia pierzeja ul. Wesolej po ul. Czerwonego Krzyża, obejmującą Skwer Żeromskiego, pomiędzy którymi znajduje się Wyższe Seminarium Duchowne, Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka, Muzeum lat szkolnych Stefana Żeromskiego oraz budynek NFZ. Obszar ten stanowi część zabytkową Wzgórza Katedralnego, której większość obiektów wpisanych jest do rejestru zabytków Województwa Świętokrzyskiego.
- Obszar zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ul. ks. P. Ściegiennego, ul. Jana Pawła II, ul. Seminaryjską, ul. Wojska Polskiego (obie pierzeje) do ul. Miodowicza. W skład tego obszaru analizy wchodzi również część układu urbanistyczno-krajobrazowego Kielc, obejmująca teren zawarty pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Wojska Polskiego, Prosta, Żeromskiego i Seminaryjską. Na układ tej wyróżniającej się strefy przestrzennej składają się regularne kwartały zabudowy rozplanowane w XIX w. ograniczone ww. ulicami. Funkcje budynków opisanych wyżej, to głównie budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami (głównie handlu) w parterach oraz usługami biurowymi na wyższych kondygnacjach. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest po zachodniej stronie ul. Zgody. W tym też obszarze znalazło się osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Os. Legionów”.
- Parametry budynków tego rejonu są zróżnicowane, ale można wyróżnić tu cechy powtarzalne, charakterystyczne właśnie w tym obszarze a mianowicie: zabudowa pierzejowa kształtowana w zwartej zabudowie usytuowanej w granicach z pasami drogowymi ulic; wewnątrz kwartałów w większości zabudowane są budynkami oficynowymi.
- Obszar pomiędzy ul. Ogrodową, ul. Jana Pawła II i ul. Krakowską (gdzie zlokalizowany jest teren objęty wnioskiem). U zbiegu ww. ulic położony jest zabytkowy zespół Wzgórza Karscha, w skład którego wchodzi dwór pochodzący z pierwszej połowy XIX w. i nieco późniejszy browar usytuowany od strony ul. Ogrodowej, będące istotnym elementem zabytkowego układu urbanistyczno – krajobrazowego Kielc (obecnie w stanie zaniedbania). Pierwotne założenie ogrodowe po północnej stronie o charakterze reprezentacyjnym, było osiowo zorientowane do symetrycznego dworu i sięgało obecnego Miejskiego Parku. Zespół Wzgórza sąsiaduje od północy z Miejskim Parkiem (stanowiącym jego przestrzenne przedłużenie), od zachodu z pałacykiem przy Ogrodowej 3. Znajdują się tu głównie budynki mieszkalne jednorodzinne oraz utrzymane w skali zabudowy jednorodzinnej pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne. Wyjątkiem jest tu wielorodzinny 11-kondygnacyjny budynek mieszkalny przy ulicy Krakowskiej 6 i 7-kondygnacyjny budynek przy ul. Zacisze 2. Strefa ta obejmuje również pojedyncze budynki usługowe: pływalnia miejska (Krakowska 2), budynek przychodni zdrowia (Ogrodowa 3) oraz szpital (Ogrodowa 11), budynek salonu samochodowego (Krakowska 14).
- Obszar ograniczony ulicą Krakowską i aleją Legionów, to dość jednorodna struktura swobodnie kształtowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami szkolnictwa: Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych – aleja Legionów 4, Liceum Ogólnokształcące – ul. J. Gagarina 5, zabudowania Uniwersytetu Jana Kochanowskiego – ul. Krakowska 11.
- Obszar ograniczony ulicami Ks. P. Ściegiennego, Gagarina i aleją Legionów, zabudowany jest budynkami Wojewódzkiego Domu Kultury, który od strony południowej domyka Plac im. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Jak wynika z powyższego opisu stanu istniejącego obszar analizy jest bardzo mocno zróżnicowany. Zabudowa wielorodzinna przeplata się z zabudową jednorodziną i usługową, obiektami użyteczności publicznej jak: szkoły, szpital, a także obiekty sakralne i kultury. Wyliczone średnie wartości parametrów wszystkich budynków znajdujących się w obszarze analizowanym nie gwarantują zachowania ładu przestrzennego a w sytuacji braku uporządkowania przestrzennego najbliższego sąsiedztwa inwestycji, jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, może spowodować zaburzenie relacji przestrzennych tego miejsca.

Biorąc pod uwagę powyższy kontekst urbanistyczny, oraz lokalizację terenu w miejscu, które jest miejscem eksponowanym, na przecięciu ważnych ciągów komunikacyjnych, przy ustalaniu parametrów nowej zabudowy na tak dużym terenie decydujące znaczenie mogą mieć tylko tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami. Teren tzw. Wzgórza Karscha przestrzennie jest bardzo wyeksponowany. Znajduje się on na wzniesieniu przy dawnej Rogatce Krakowskiej, gdzie zbiegają się ulice wydzielające obszar śródmieścia Kielc. Sąsiaduje on z zabytkowymi zespołami i zabudową: od północy Miejskim Parkiem (będącym jego przestrzennym „zielonym” przedłużeniem), od zachodu z pałacem przy Ogrodowej 3 a od południa z terenami tzw. Psiarni, które w latach trzydziestych XX w. zostały zagospodarowane pod ośrodek Wychowania Fizycznego i Przesposobienia Wojskowego kończąc hipodromem w parku Leśnym. Obecny dawny dom mieszkalny „dwór”, którego integralną częścią jest ogród stanowi element zabytkowej zabudowy ul. Jana Pawła II, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A. 337.

Wobec bardzo dużej niejednorodności istniejącej w obszarze analizowanym struktury urbanistycznej oraz zróżnicowanych cech budynków (w obszarze sąsiedztwa występują zarówno XI kondygnacyjne punktowce wielorodzinne, jak i parterowa ekstensywna zabudowa jednorodzinna, budynki usługowe i charakterystyczne obiekty użyteczności publicznej – m.in., gmach WDK, biurowiec Nida oraz zabytkowa część Wzgórza zamkowego wraz z Katedrą), a także stosunkowo rozległej powierzchni analizowanego obszaru i faktu silnej ekspozycji krajobrazowej rejonu tzw. Rogatki Krakowskiej – przyjęcie parametrów dla nowej zabudowy poprzez „mechaniczne” zastosowanie średnich arytmetycznych parametrów budynków w obszarze analizowanym byłoby wysoce nieracjonalne pod względem zachowania zastanego ładu przestrzennego. W rozpatrywanej sytuacji przestrzennej, merytorycznym odniesieniem dla parametrów nowej zabudowy winny być istniejące cechy krajobrazu miejskiego w ujęciach widokowych z punktu węzłowego miejskiej przestrzeni publicznej, tj. Placu im. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Badając spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy stwierdzam, że w niniejszej sprawie w granicach analizy występują działki dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane w sposób umożliwiający ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1588) ustalam co następuje:

Kontynuacja funkcji.

Jak opisano wyżej w obszarze analizowanym występuje zabudowa zróżnicowana pod względem funkcji. Występują zarówno budynki mieszkalne wielorodzinne, a także usługowe oraz budynki mieszkalne wielorodzinne z częścią usługową, przy czym usługi są lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, obiekty użyteczności publicznej, sakralne jak również budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi.

Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko. Zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy (por. wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 2 września 2015 r., IISA/Bd 195/15). Warunek kontynuacji funkcji zabudowy należy rozumieć szeroko, to znaczy w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony gdy, projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić, przy czym przez kontynuację funkcji rozumie się także uzupełnienie funkcji dotychczasowej. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Zmiana funkcji obiektu jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą w obszarze analizowanym funkcją (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19 września 2014 r., II SA/Po 414/14). Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony (wyrok WSA w Łodzi z dnia 06.05.2014r. sygn. akt IISA/Łd 255/14). Przyjmuje się rozumienie pojęcia braku kontynuacji zabudowy, jako zabudowy nie tyle sprzecznej z dotychczasową, ile godzącej 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).

Biorąc pod uwagę powyższe ustaląm, że funkcja wnioskowanej inwestycji tj. budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz przebudowa dawnej słodowni z przeznaczeniem na budynek usługowy, obejmująca swym zakresem:

- budowę dwóch segmentów nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym,
- przebudowę budynku dawnej słodowni (browar w zespole browaru Karscha) związana ze zmianą sposobu użytkowania z przeznaczeniem na cele usługowe (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²),
- budowę naziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi), stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym.

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 inwestycji od strony północnej przylega do pasa drogowego ul. Ogrodowej (droga publiczna kategorii gminnej), z którego zgodnie z wnioskiem, odbywać się będzie główny wjazd i wejście na teren inwestycji. Od strony południowej prostopadle do granic terenu inwestycji przylega do pasa drogowego ul. Owocowej (droga publiczna kategorii gminnej) i pasa drogowego ul. Franasia (droga publiczna kategorii gminnej), które na wysokości terenu inwestycji kończą swój przebieg.

Teren inwestycji położony jest na tzw. Wzgórzu Karscha i sąsiaduje od strony wschodniej ze zbudowanym w połowie XIX wieku Dworem Borkowskich. Natomiast na terenie inwestycji na zachód od dworku zlokalizowany jest budynek dawnego browaru przemysłowego, wstawiony w północną skarpe w granicy działki z pasem drogowym. Budynek ten wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 2,0 m od zewnętrznej krawędzi jedni ul. Owocowej. Zgodnie z wnioskiem inwestora planuje się jedynie przebudowę budynku dawnej słodowni w zespole browaru Karscha związaną ze zmianą sposobu użytkowania z przeznaczeniem na cele usługowe (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²).

Przy ul. Owocowej po jej zachodniej stronie, najbliższej terenu inwestycji zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny w odległości około 9,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej ulicy. Po wschodniej stronie ul. Owocowej zlokalizowany jest obiekt sportowy – Miejska Pływalnia „Delfin”, zlokalizowany w odległości około 26,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Owocowej. Budynek ten posiada obsługę komunikacyjną z ul. Franasia. Pozostałe budynki zlokalizowane są w odległości od 4,0 m do 10,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Owocowej.

Przy ul. Franasia zlokalizowany jest po jej zachodniej stronie jedynie obiekt sportowy – Miejska Pływalnia „Delfin”, w odległości około 15,0 m od zewnętrznej krawędzi tej ulicy. Zgodnie z wnioskiem inwestora planuje się obsługę komunikacyjną również z tej ulicy.

Biorąc pod uwagę powyższe, położenie terenu inwestycji w ścisłym centrum miasta i zabudowę usytuowaną w granicach z pasami drogowymi ulic, za zasadne pod względem

przestrzennym uznaje się ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego:

- od strony ul. Ogrodowej (front) – nie ulegnie zmianie dla istniejącej zabudowy tj. w odległości około 2,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej ulicy, a dla nowej zabudowy minimum 6,0 m od zewnętrznej krawędzi tej jezdni ulicy, na podstawie przepisu § 4 ust. 4 rozporządzenia,
- od strony ul. Owocowej – w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji (oznaczonej na zał. graf. literami G'H') z pasem drogowym tej ulicy, na podstawie przepisu § 4 ust. 4 rozporządzenia,
- od strony ul. Franasia - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji (oznaczonej na zał. graf. literami DD') z pasem drogowym tej ulicy, na podstawie przepisu § 4 ust. 4 rozporządzenia,

oraz są zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.), zgodnie z którym minimalna odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych wynosi 6,0 m.

Wyznaczone w ten sposób linie zabudowy nie naruszają ukształtowanego ładu przestrzennego w tym rejonie miasta.

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 .*

Wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,05 do 0,87. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze wynosi 0,33.

Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z częścią usługową wskaźniki powierzchni zabudowy są bardzo zróżnicowane i wynoszą od 0,16 do 0,87.

Na terenie objętym wnioskiem wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi około 0,05, a istniejący budynek dawnej słodowni w zespole browaru Karscha zostanie przebudowany związku ze zmianą sposobu użytkowania z przeznaczeniem na cele usługowe (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²). Ponadto inwestor planuje nowe obiekty budowlane o powierzchni zabudowy ok. 6000 m².

Wskaźniki powierzchni zabudowy większe od średniego występują na działkach zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Jana Pawła II i ul. Wojska Polskiego zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i mieszkalnymi wielorodzinnymi z częścią usługową:

- ul. Jana Pawła II 13 (działka nr ewid. 1) – 0,53,
- ul. Jana Pawła II 15 (działka nr ewid. 2/1) – 0,87,
- ul. Jana Pawła II 17 (działka nr ewid. 7) – 0,45,
- ul. Jana Pawła II 19 (działka nr ewid. 11/3) – 0,66,
- ul. Wojska Polskiego 6 (działka nr ewid. 3) – 0,58,
- ul. Wojska Polskiego 10 (działka nr ewid. 5) – 0,81,
- ul. Wojska Polskiego 12 (działka nr ewid. 8) – 0,43,
- ul. Wojska Polskiego 16A (działka nr ewid. 12/4) – 0,78,
- ul. Wojska Polskiego 16B (działka nr ewid. 12/1) – 0,65,
- ul. Wojska Polskiego 5 (działka nr ewid. 1247) – 0,47,
- ul. Wojska Polskiego 7 (działka nr ewid. 1248/1) – 0,52,
- ul. Wojska Polskiego 9 (działka nr ewid. 1251/1, 1251/2 i 1251/3) – 0,50,
- ul. Ściegiennego 1 i 3 (działka nr ewid. 15/2) – 0,40.

Odniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy wnioskowanego zespołu budynków do wartości średniej arytmetycznej tego wskaźnika dla wszystkich istniejących budynków w obszarze analizowanym nie jest całkowicie miarodajne - ze względu na dużą rozległość tego obszaru

(powierzchnia ok. 56 ha), jego wymiary liniowe (ok. 700m x 800m), a w szczególności różnorodność funkcji, form, parametrów i gabarytów istniejących w jego granicach zabudowań, tworzących w ramach całego obszaru analizowanego odrębne urbanistycznie i krajobrazowo zespoły budynków o niezależnych cechach i wyraźnie zarysowanych granicach tych zespołów (w tym rozległe i zróżnicowane względem siebie obszary: centrum miasta, w granicach historycznie uwarunkowanego, zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego Kielc, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i charakterystycznych obiektów użyteczności publicznej – m.in. gmach WDK, biurowiec Nida oraz zabytkowa część – Wzgórza Zamkowego oraz zieleni miejskiej). W tej konkretnej sytuacji dla zachowania ładu przestrzennego oraz wizualnych cech trójwymiarowego krajobrazu istniejących w obszarze analizowanym, przy ustalaniu wskaźnika powierzchni zabudowy wnioskowanego zespołu architektonicznego, należy kierować się zasadą kompozycyjnego ukształtowania mającego na celu zachowanie istniejącego ładu przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę, mając na względzie zakres zamierzenia określony we wniosku oraz utrzymanie ładu przestrzennego uwzględniając ekonomikę wykorzystania przestrzeni w tym rejonie miasta, dla wnioskowanej inwestycji, ustalam na podstawie przepisu § 5 ust. 2 wskaźnik powierzchni zabudowy liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji - od 0,33 (średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego) do 0,56 (parametr nawiązujący do wskaźników występujących w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji przy ul. Jana Pawła II dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, umożliwiającą realizację inwestycji).

Tak ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy nie zakłóci funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ładu przestrzennego obszaru poddanego analizie i wykazywać będzie spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie.

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 inwestycji jako powierzchnię biologicznie czynną.

Wskaźnik ten jest ustalany w projekcie decyzji na poziomie funkcjonalnie związanym z innymi parametrami zagospodarowania terenu inwestycji.

Wyznaczenie szerokości 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 występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 6,0 m do 102,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze wynosi 23,0 m.

Zróżnicowanie szerokości elewacji frontowej zabudowy wynika z funkcji, a także ze sposobu usytuowania budynków na działkach i uzależnione jest od szerokości frontu poszczególnych działek.

Szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym jest więc znacznie zróżnicowana, z uwagi na różne funkcje obiektów, które objęto analizą. Budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają niewielkie szerokości, w przeciwieństwie do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków o funkcji usługowej lub użyteczności publicznej. Teren inwestycji położony jest w centrum miasta, gdzie powszechnym standardem jest zwarta zabudowa pierzejowa oraz zabudowa możliwie najszerza

(wypełniająca prawie całą szerokość działek) co widać szczególnie w zabudowie po wschodniej stronie ul. Jana Pawła II, ul. Wojska Polskiego i ul. Wesołej. Podobnie zróżnicowane są szerokości elewacji frontowych położonych w obszarze analizowanym budynków o funkcji wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z częścią usługową.

Szerokość elewacji frontowej położonych w granicach obszaru analizowanego budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową tj. o funkcji takiej jak wnioskowana inwestycja, wynosi od 6,0 m do 50,0 m.

Zauważyć należy że w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji występują budynki o szerokości elewacji frontowej znacznie przekraczającej średni parametr w obszarze analizowanym. Na działce nr ewid. 783/11 graniczącej z terenem inwestycji od strony wschodniej zlokalizowany jest budynek dawnego dworu o szerokości elewacji od strony ul. Ogrodowej około 71,0 m, natomiast od strony zachodniej teren graniczy z działką nr ewid. 710/3 na której usytuowany jest budynek usługowy o szerokość elewacji frontowej około 43,0m. Od strony południowej z terenem inwestycji usytuowany jest obiekt sportowy – miejski basen o szerokości elewacji frontowej od strony ul. Franasia około 66,0 m a od strony ul. Krakowskiej około 30,0m.

Odniesienie szerokości elewacji frontowej wnioskowanych budynków do wartości średniej wszystkich istniejących budynków w obszarze analizowanym nie jest miarodajne dla zachowania istniejącego ładu przestrzennego - ze względu na dużą rozległość tego obszaru, jego wymiary liniowe a w szczególności różnorodność funkcji, form, parametrów i gabarytów istniejących w jego granicach zabudowań, tworzących w ramach całego obszaru analizowanego odrębne urbanistycznie i krajobrazowo zespoły budynków o niezależnych cechach i wyraźnie zarysowanych granicach tych zespołów.

Na terenie inwestycji zlokalizowany jest budynek dawnej słodowni w zespole browaru Karscha planowany do przebudowy związanej ze zmianą sposobu użytkowania, który posiada szerokość elewacji frontowej około 38,0 m.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz stosunkowo dużą wielkość terenu wnioskowanej inwestycji (powierzchnia ok. 1,1 ha, wymiary liniowe ok. 115 m x 105 m) dla zachowania ładu przestrzennego oraz wizualnych cech trójwymiarowego krajobrazu istniejących w obszarze analizowanym, mając na celu utrzymanie ładu przestrzennego ustalę, szerokość elewacji (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia):

- każdego z dwóch segmentów nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 23,0m (średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym) do 48,0m (szerokość umożliwiająca realizację inwestycji oraz nawiązująca do szerokości elewacji frontowej budynków zlokalizowanych na działkach graniczących z terenem inwestycji od strony wschodniej i zachodniej), w oparciu o przepis § 6 ust. 2 rozporządzenia,
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 17,0m (szerokość umożliwiająca realizację inwestycji, która jest niższa od średniej szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym) do 23,0m (średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym), w oparciu o przepis § 6 ust. 2 rozporządzenia,
- każdego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 18,4m do 27,6m (szerokość która umożliwia realizację inwestycji i stanowi średnią szerokość elewacji frontowej w obszarze analizacji z tolerancją do 20 %), w oparciu o przepis § 6 ust. 1 rozporządzenia.

Ponadto szerokość elewacji (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia) budynku dawnej słodowni - nie ulegnie zmianie tj. około 38,0 m.

Ww. przedziały szerokości elewacji wyznaczono biorąc pod uwagę zróżnicowanie szerokości elewacji frontowych budynków w całym obszarze analizowanym. Stosunkowo duża swoboda w przyjęciu gabarytu szerokości elewacji frontowej budynków pozwala na ich zróżnicowanie wzorem zespołów architektonicznych już istniejących w obszarze analizowanym i znajduje liczne odniesienia w istniejącej zabudowie w lokalnej przestrzeni i gwarantuje zachowanie zastanego, istniejącego 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.

Analizując zabudowę wzdłuż ul. Ogrodowej, od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z działką nr ewid. 783/11, na której położony jest budynek usługowy (dworek w zespole Karscha) o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej około 4,0m (kryty dachem stromym). Od strony zachodniej teren inwestycji graniczy z działką nr ewid. 710/1, zabudowaną budynkiem usługowym o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej około 10,0m (kryty dachem stromym). Zatem wysokość górnej krawędzi (okapu, gzymsu) elewacji frontowej istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Ogrodowej przebiega tworząc uskok.

Analizując zabudowę od strony południowej tj. od strony ul. Faranasia i ul. Owocowej, do których przylega teren inwestycji, to zlokalizowany jest tu budynek usługowy – obiekt sportowy (między ul. Franasia, ul. Krakowską i ul. Owocową) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 14,0 m (kryty dachem płaskim). Natomiast przy ul. Owocowej zlokalizowane są trzy budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 8,0 m do 9,0 m. (kryte dachem płaskim). Również u zbiegu ul. Owocowej i ul. Krakowskiej zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 33,0 m (kryty dachem płaskim). W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej od 3,5 m do 33,0 m. Średnia wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej dla wszystkich budynków w obszarze analizowanym wynosi 9,3 m.

Znajdujące się w granicach obszaru analizowanego budynki mieszkalne wielorodzinne oraz mieszkalne wielorodzinne z częścią usługową tj. o funkcji takiej jak wnioskowana inwestycja posiadają znaczne zróżnicowaną wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej od 5,0 m do 33,0m.

Odnosząc się do zabudowy usytuowanej niedalekim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 20,0m (ul. Zacisze 2). Przy ul. Krakowskiej zlokalizowane są trzy budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 13,5 m oraz budynek 11-kondygnacyjny mieszkalny wielorodzinny o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 33,0 m. Również u zbiegu alei Legionów i ul. Krakowskiej zlokalizowane są dwa budynki 10 kondygnacyjne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 31,5 m. Ponadto we wschodniej części terenu inwestycji przy ul. Wesołej 51 zlokalizowany jest budynek usługowy o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej około 32,0m.

Odniesienie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wnioskowanego zespołu architektonicznego do wartości średniej tych wysokości wszystkich istniejących budynków w obszarze analizowanym nie jest miarodajne dla zachowania istniejącego ładu przestrzennego - ze względu na dużą rozległość tego obszaru oraz jego wymiary liniowe, a w szczególności różnorodność funkcji, form, parametrów i gabarytów istniejących w jego granicach zabudowań, tworzących w ramach całego obszaru analizowanego odrębne urbanistycznie i krajobrazowo zespoły budynków o niezależnych cechach i wyraźnie zarysowanych granicach tych zespołów.

W wyżej opisanej sytuacji – biorąc także pod uwagę stosunkowo dużą wielkość terenu wnioskowanej inwestycji dla zachowania ładu przestrzennego oraz wizualnych cech trójwymiarowego krajobrazu istniejących w obszarze analizowanym, przy ustalaniu wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wnioskowanych budynków należy kierować się zasadą kompozycyjnego strefowania wysokości zabudowy – tj. niższa strefa zabudowy od strony istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o mniejszych parametrach oraz podwyższania wysokości budynków w środkowej strefie zespołu architektonicznego. Zasada ta decyduje o jego urozmaiconej sylwecie i jako taka powinna być

kontynuowana przy powstawaniu nowych zespołów architektonicznych budynków o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wobec powyższego uwzględniając stopniowanie skali zabudowy od ul. Ogrodowej w kierunku południowo – wschodnim w nawiązaniu do wniosku, ustalam w oparciu o przepis § 7 ust. 4 rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji każdego z budynków (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- strefa I - najniższej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami AJKLROPONMHI – A) – od 3,5 m do 15,5 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 290,0m n.p.m. Dodatkowo należy uwzględnić przy kształtowaniu bryły od zachodu, schodkowe obniżanie wysokości zabudowy biorąc pod uwagę niższą skalę budynków przy ul. Sadowej,
- strefa II – średniej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami RUTSMNOP-R) – od 15,5 m do 24,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 296,0m n.p.m.
- strefa III - podwyższonej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami UDEFGST-U) – od 21,0 m do 33,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 309,2 m n.p.m.

Ponadto wysokość górnej krawędzi (gzymsu) elewacji frontowej (od strony ul. Ogrodowej) budynku dawnej słodowni – nie ulegnie zmianie tj. około 11,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przy tej elewacji.

Budynki o tak ustalonym parametrze górnej krawędzi elewacji nie zakłócą funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ładu przestrzennego obszaru poddanego analizie i wykazywać będą spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie. Ww. przedziały wyznaczono biorąc pod uwagę zróżnicowanie wysokości górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowych budynków w całym obszarze analizowanym. Stosunkowo duża swoboda w przyjęciu tego parametru pozwala na zróżnicowanie budynków wzorem zespołów architektonicznych już istniejących w obszarze analizowanym, znajduje odniesienie w istniejącej zabudowie w lokalnej przestrzeni i gwarantuje zachowanie zastanego, istniejącego ładu przestrzennego.

Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 Rozporządzenia).

Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ potaci 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 z dachami płaskimi oraz dwuspadowymi i wielospadowymi o kącie nachylenia do 45°. Budynki zwieńczone dachami płaskimi posiadają wysokość od 3,5 m do 33,0 m, natomiast budynki zwieńczone dachami stromymi posiadają główne kalenice dachów o wysokości od 5,0 m do 21,5 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę najbliższe sąsiedztwo terenu inwestycji dla zachowania istniejącego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, ustalam geometrię dachu każdego z budynków – dach płaski. Wysokość każdego z budynków, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- strefa I - najniższej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami AJKLROPONMHI – A) – do 15,5 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 290,0m n.p.m.
- strefa II - średniej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami RUTSMNOP-R) – do 24,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 296,0m n.p.m.
- strefa III - podwyższonej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami UDEFGST-U) – do 33,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 309,2 m n.p.m.

Ponadto geometria dachu budynku dawnej słodowni – nie ulegnie zmianie tj. dach wielospadowy. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym w stosunku do ul. Ogrodowej. Wysokość

główniej kalenicy dachu około 14,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przy tej elewacji (od strony ul. Ogrodowej).

Budynki o tak ustalonej geometrii dachu wpiszą się w zastany łańd przestrzenny w tym rejonie miasta.

Odnosząc się do pozostałych warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 Ustawy stwierdzam, że:

Ad2. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ulicy Ogrodowej (droga publiczna kategorii gminnej) i ul. Franasia (droga publiczna kategorii gminnej).

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 punkcie 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 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.),
- o Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 916),
- o Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 840).

Ad6. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarach, o których mowa w punkcie 8 tiret 5 decyzji.

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

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany z:

Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków - w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków - postanowieniem z dnia 11.07.2022r. znak: ZN.UR.5151.242.2022 uzgodnił ze stanowiska konserwatorskiego przedstawiony projekt decyzji.

Ponadto trakcie postępowania zasięgnięto opinii Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, który pismem z dnia 06.07.2022r., znak: WR.453.109.2022.DK pozytywnie zaopiniował projekt decyzji.

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

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu (zawiadomienie z dnia 10.12.2021r. i zawiadomienie z dnia 03.03.2022.).

Zastrzeżenia dotyczące przedmiotowej inwestycji złożyły strony niniejszego postępowania:

1) Pani Danuta Jaroszyńska – Ziach i Pan Marek Ziach - pismo złożone dnia 25.01.2022r., w którym wnoszą o określenie w analizie urbanistycznej linii nieprzekraczalnej zabudowy od strony granicy terenu inwestycji z zabudową mieszkaniową jednorodzinną tzn. od granicy działek 733/4, 733/3, 733/6, 733/7 i 733/1. Zgłaszają uwagi dotyczące wysokości przyszłych budynków i wnoszą o ich stopniowanie uwzględniając zabudowę jednorodzinną oraz różnicę terenu. Ponadto podnoszą, że bardzo ważnym elementem zagospodarowania terenu jest zabezpieczenie istniejącego muru oporowego oraz istniejących obok drzewostanu tj. pomnika przyrody. Wnoszą również o wykonanie ekspertyzy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto w piśmie złożonym dnia 03.08.2022r., proszą o uzupełnienie zapisu decyzji o warunkach zabudowy tj. punktu 4 dotyczącego ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zgodnie z pismem Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Kielce z dnia 15.03.2022 r. znak: GKŚ-III.6121.8.2022 o konieczności wykonania ekspertyzy wpływu planowanej inwestycji na drzewa pomnikowe oraz uzgodnienia jej z ww. wydziałem. Ponadto informują, że z posiadanej przez strony opinii dendrologicznej wynika, że próg krytyczny uszkodzenia drzewa (obszar wokół drzewa, w którym niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w system korzeniowy, gdyż może to

skutkować trwałym uszkodzeniem drzewa i utratą jego stabilności w gruncie) to odległość ściany wykopu min. 12,0 m liczącej od powierzchni pnia drzewa.

- 2) Pani Oliwia Hildebrandt - pismo złożone dnia 17.03.2022r., w którym strona wnosi o zwiększenie odległości planowanej zabudowy od granicy jej nieruchomości tj. działki nr ewid. 735 i 780. Ponadto strona informuje, że przy granicy terenu inwestycji znajduje się kasztanowiec - pomnik przyrody w procesie inwestycyjnym wymaga ustalenie minimalnej strefy ochronnej drzewa w wielkości rzutu korony + minimum 3,0 m. Wnosi również o wykonanie stosownej opinii na etapie prowadzonego postępowania.

W odpowiedzi na wniesione uwagi stron postępowania inwestor pismem złożonym dnia 18.02.2022 r wyjaśnił, że:

„Wnioskowa przez stronę linia zabudowy nie dotyczy ani ul. Owocowej ani ul. Zacisze, lecz elewacji kilku różnych budynków od strony graniczy z posesjami sąsiednimi. Tak więc wyznaczenie takiej linii zabudowy stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami. Odległość wznoszonych budynków od granicy regulują przepisy odrębne, stosowane na kolejnym etapie inwestycji tj. procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Wymagane odległości zostaną zachowane (...).

Wysokość wnioskowanej zabudowy dostosowana była do faktu istnienia od strony zachodniej inwestycji, budynków niskich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Dotyczy to zarówno budynków jednorodzinnych jak i wielorodzinnych. Ponieważ wysokość budynków na działkach sąsiednich jest niższa od projektowanych zmian wysokości następuje kaskadowo (stopniowo). Wobec uwag stron postępowania Inwestor koryguje wniosek i przy granicy zachodniej inwestycji projektuje budynki o 3 kondygnacjach naziemnych, które stopniowo zwiększają swoją wysokość w kierunku na wschód do 11 kondygnacji i wysokości 33 m od poziomu terenu (...).

Zabezpieczenie istniejącego muru nie jest przedmiotem niniejszego wniosku o warunki zabudowy. Jednakże inwestor przewiduje trwałe zabezpieczenie muru. M.in. prowadzi prace dokumentacyjne w tym względzie. (...) Natomiast inwestor prowadzi na terenie inwestycji planowana i zgodna z prawem gospodarkę drzewostanem i według wymagań przepisów odrębnych.”

Wyjaśniam, że przedmiotowe postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy prowadzone było w oparciu o Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Decyzja o warunkach zabudowy jest aktem stosowania prawa, przesądzającym o rodzaju obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego. Przy braku planu miejscowego, na terenie takim obowiązuje bowiem ogólny porządek planistyczny, unormowany wieloma ustawami szczególnymi. Decyzje o warunkach zabudowy nie tworzą porządku prawnego i nie mają charakteru konstytutywnego, lecz stanowią szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami, inwestor może na danym terenie wybudować bez obrazy przepisów prawa. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter informacyjny i nie kształtuje praw ani obowiązków inwestora, wynikających wprost z ustaw.

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, a prawo właściciela do inwestowania nie może pozostawać w konflikcie z innymi zasadami, rządzącymi zagospodarowaniem terenu i chronionym prawem interesem publicznym i interesem innych podmiotów.

W celu ustalenia parametrów dla nowej zabudowy przeprowadzona została analiza urbanistyczno – architektoniczna, w oparciu o przepisy ww. rozporządzenia, która pozwala podjąć rozstrzygnięcie, czy inwestycja objęta wnioskiem może być zrealizowana oraz określa jej graniczne parametry. Przeprowadzona analiza wykazała, że planowana inwestycja swoimi gabarytami z punktu widzenia

przestrzeni ulicy jak i najbliższego sąsiedztwa wpisuje się w zastany porządek. Na jej podstawie Organ sporządził projekt decyzji uwzględniający stan faktyczny terenu objętego wnioskiem. Uzasadnienie ustalonych parametrów dla przedmiotowej inwestycji znajduje się na str. 14-21 niniejszej decyzji.

Opowiadając na kwestie usytuowania planowanych budynków względem działek stron postępowania budynków i wyznaczenia linii zabudowy od ich strony wyjaśniam, że dołączony do wniosku o ustalenie warunków zabudowy planowany sposób zagospodarowania terenu ma charakter postulatywny, a konkretyzacja lokalizacji obiektów nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego w postępowaniu zmierzającym do udzielenia pozwolenia na budowę, jeśli inwestor z wnioskiem takim wystąpi. Dopiero na tym etapie ocenia się bowiem zgodność przedstawionego projektu budowlanego z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi, w tym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Należy ponadto wyjaśnić że Organ ustalający warunki zabudowy nie bada zgodności projektowanej inwestycji z przepisami techniczno – budowlanymi, w tym zawartymi w ww. rozporządzeniu. Spełnienie wymogów określonych w tych przepisach kontrolowane jest przez organy architektoniczno - budowlane w sprawach zainicjowanych wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego zakończonych decyzją o pozwoleniu na budowę. Z tego względu przepisy ww. rozporządzenia nie są przepisami odrębnymi, o jakich mowa w art. 61 ust 1 pkt 5 Ustawy i zasadniczo nie znajdują zastosowania ma etapie ustalania warunków zabudowy (wyrok WSA w Poznaniu z 9 listopad 2017 r. sygn. akt IV SA/Po 5151/17).

Odnosząc się do zastrzeżeń stron postępowania wyjaśniam, że nie na podstaw prawnych do tego, by tworzyć dodatkowe ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości poprzez określenie dodatkowych linii zabudowy. Zasadniczo linia zabudowy ustalana jest od frontu działki, a więc na tej jej części, która przylega do drogi, z której jest główny wjazd lub wejście na działkę. Ustalenie linii zabudowy po pierwsze służy zachowaniu odpowiedniego odstępu od drogi publicznej celem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po wtóre ma za zadanie zapewnienie walorów ładu przestrzennego. Wyznaczenie linii nowej zabudowy nie oznacza konieczności zlokalizowania planowanej inwestycji wzdłuż tej linii, oznacza bowiem wytyczenie w tym zakresie potencjalnego terenu inwestycji, stanowiącego część nieruchomości inwestora, znajdującą się po przeciwnej stronie linii zabudowy, niż pas drogowy. Prawem inwestora jest natomiast wybór miejsca planowanej inwestycji na tym terenie. Linia zabudowy nie jest jedyną linią, wzdłuż której mogą być wzniesione fronty budynków, lecz jedynie granicą tej części nieruchomości inwestora, która znajduje się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy, linia ta wyznacza maksymalne zbliżenie budynku do pasa drogowego, określa więc nieprzekraczalną granicę terenu ewentualnych inwestycji (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2022 r. sygn. akt II OSK 1613/19, Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2021 r. sygn. akt II OSK 2389/20).

Odnosząc się do zastrzeżeń stron postępowania wyjaśniam, że organ w tym zakresie uzupełnił zapisy zawarte w punkcie 4 decyzji - ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z pismem Wydziału Gospodarki Komunalnej Środowiska Urzędu Miasta Kielce z dnia 15.03.2022 r. znak: GKŚ-III.6121.8.2022.

Ponadto wyjaśniam, że 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, takie jak zwiększenie emisji zanieczyszczeń spalinami od dużej ilości samochodów osobowych co negatywnie oddziałuje na komfort życia sąsiadów. 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 Sadu Administracyjnego z dnia 27 października 1999 r., sygn. akt IV SA 1731/97 oraz w wyroku NSA z dnia 17 lipca 2009 r., sygn. akt II OSK 1186/08 i wyrok WSA z dnia 26 lipca 2017 r., sygn. akt II SA/Bd 1201/16.

Wyżej wymienione kwestie nie są regulowane przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącymi podstawę prawną niniejszej decyzji. Kwestie te mogą być przedmiotem badania w postępowaniu o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę przedmiotowego obiektu budowlanego, do czego upoważniają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w związku z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Zgodnie z linią orzeczniczą 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 (por. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2015 r., sygn. akt II OSK 1582/13). W postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, 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, 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 NSA z dnia 19 stycznia 2007 r., sygn. akt II OSK 200/06). Decyzja o warunkach zabudowy potwierdza jedynie możliwość realizowania na konkretnej działce gruntu, wskazanej we wniosku inicjującym postępowanie w sprawie, projektowanej inwestycji, stanowiąc poprzez swoje ustalenia pewne ograniczenia dla inwestora w zakresie określonym ustawowo, którymi związany jest organ właściwy dla wydania pozwolenia na budowę. Nie obliuguje jednak tego organu do jego udzielenia. Decyzja o pozwoleniu na budowę może być wydana jedynie wówczas, gdy zostaną spełnione warunki określone w decyzji ustalającej warunki zabudowy oraz inne wymogi wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Jak wskazano w punkcie 7 niniejszej decyzji 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.

Wyjaśniam, że zakres inwestycji określony w decyzji o warunkach zabudowy musi odpowiadać zakresowi przedsięwzięcia określonego we wniosku inwestora, bowiem organ rozpatrując sprawę o ustalenie warunków zabudowy jest związany wnioskiem, nie może go modyfikować ani zmieniać bez zgody wnioskodawcy. Nie jest również upoważniony do badania zasadności i celowości zamierzenia inwestycyjnego.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z Ustawy, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień.

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

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

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, aleja IX Wieków Kielce 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kielce, Rynek 1, 25-303 Kielce, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Kielce. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kielce oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do

wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu i nie istnieje możliwość zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach.

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, w związku z art. 8 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.) dokonano zapłaty należnej opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej – wydanie decyzji o warunkach zabudowy, na konto Urzędu Miasta Kielce, w wysokości 598 zł (słownie złotych: pięćset dziewięćdziesiąt osiem), zgodnie z treścią części I ust. 8 załącznika do tej ustawy.

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 – arkusz nr 1 i nr 2)

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

Do wiadomości:

1. Gmina Kielce (Wydział Gospodarki Nieruchomościami)
wm.
2. Skarb Państwa (Wydział Gospodarki Nieruchomościami)
wm.

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz
DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
2. 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. 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.

Stwierdza się, że decyzja niniejsza
w dniu 21.10.2022 r.
stała się ostateczna i podlega wykonaniu
Kielce, dnia 27.10.2022 r.

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Edyta Kępczyńska
KIEROWNIK REFERATU
Realizacji Inwestycji Kielce Zachód
Wydział Urbanistyki i Architektury

Załącznik Nr 2 do decyzji 284/2022
z dnia 08.09.2022r.
znak: UA-III.6730.1.246.2021.ASA
Niniejszy załącznik stanowi integralną część
decyzji o warunkach zabudowy

WYNIK ANALIZY- część tekstowa

Wynikiem analizy jest ustalenie wymagań dla nowej zabudowy na podstawie zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Dla przedmiotowej sprawy znak: UA-III.6730.1.246.2021.ASA wyznaczono obszar analizowany – oznaczony w części graficznej kolorem czarnym i ustalono co następuje:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od strony ul. Ogrodowej (front) – nie ulegnie zmianie dla istniejącej zabudowy tj. w odległości około 2,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej ulicy, a dla nowej zabudowy minimum 6,0 m od zewnętrznej krawędzi tej jezdni ulicy,
 - od strony ul. Owocowej – w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji (oznaczonej na zał. graf. literami G'H') z pasem drogowym tej ulicy,
 - od strony ul. Franasia - w odległości 6,0 m od granicy terenu inwestycji (oznaczonej na zał. graf. literami DD') z pasem drogowym tej ulicy.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – od 0,33 do 0,56 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25% powierzchni terenu inwestycji.
- 3) Szerokość elewacji (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia):
 - każdego z dwóch segmentów nadziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 7 kondygnacji wraz z częścią usługową (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m²) oraz garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 23,0m do 48,0m.
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 6 kondygnacji z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 17,0m do 23,0m.
 - każdego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 6 do 11 kondygnacji wraz z garażem podziemnym dwukondygnacyjnym - od 18,4m do 27,6m.
- 4) Szerokość elewacji (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia) budynku dawnej słodowni - nie ulegnie zmianie tj. około 38,0 m.
- 5) Wysokość górnej krawędzi elewacji każdego z budynków (od strony ul. Ogrodowej - frontowa, od strony ul. Owocowej i od strony ul. Franasia), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - strefa I - najniższej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami AJKLROPONMHI – A) – od 3,5 m do 15,5 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 290,0m n.p.m. Dodatkowo należy uwzględnić przy kształtowaniu bryły od zachodu, schodkowe obniżanie wysokości zabudowy biorąc pod uwagę niższą skalę budynków przy ul. Sadowej,
 - strefa II – średniej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami RUTSMNOP-R) – od 15,5 m do 24,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 296,0m n.p.m.
 - strefa III - podwyższonej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami UDEFGST-U) – od 21,0 m do 33,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 309,2 m n.p.m.

- 6) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu) elewacji frontowej (od strony ul. Ogrodowej) budynku dawnej słodowni – nie ulegnie zmianie tj. około 11,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przy tej elewacji.
- 7) Geometria dachu każdego z budynków – dach płaski. Wysokość każdego z budynków, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
- strefa I - najniższej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami AJKLROPONMHI – A) – do 15,5 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 290,0m n.p.m.
 - strefa II - średniej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami RUTSMNOP-R) – do 24,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 296,0m n.p.m.
 - strefa III - podwyższonej wysokości (część terenu inwestycji w granicach oznaczonych na zał. graf. literami UDEFGST-U) – do 33,0 m. Maksymalna wysokość nie może przekroczyć rzędnej 309,2 m n.p.m.
- 8) Geometria dachu budynku dawnej słodowni – nie ulegnie zmianie tj. dach wielospadowy. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym w stosunku do ul. Ogrodowej. Wysokość głównej kalenicy dachu około 14,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przy tej elewacji (od strony ul. Ogrodowej).

miasto Hajdów, ul. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz
DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury



Urząd Miasta Kielce
Biuro Rozwoju Miasta

Kielce, dn. 21.01.2026 r.

RM-II.6727.20.2026.ASO

NOWA ROGATKA PB CHAŁUPKA Sp. z o.o.
ul. Stefana Okrzei 41/U6, 25-526 Kielce

W związku z obowiązkiem nałożonym na deweloperów w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.), dotyczącym opracowania prospektu informacyjnego dotyczącego realizowanego przedsięwzięcia i zamieszczenia w jego treści informacji między innymi:

- 1) o planie zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek, w tym: przeznaczenia w planie, dopuszczalnej wysokości zabudowy i dopuszczalnego procentu zabudowy działki,
- 2) o zawartych w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach,

oraz mając na uwadze Państwa wniosek z dnia 08.01.2026 r. dotyczący podania informacji o przewidzianych inwestycjach, które będą zlokalizowane w promieniu 1 km od nieruchomości położonej w Kielcach przy **ul. Ogrodowej, Władysława Franasia, Owocowej**, **obręb 0016**, oznaczonej w ewidencji gruntów m. Kielce nr **783/31** uprzejmie informuję, co następuje;

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się m.in. budowy linii szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk i cmentarzy.

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA

Małgorzata Woś
Małgorzata Woś

Jednocześnie informuję, że na stronie Urzędu Miasta Kielce w Biuletynie Informacji Publicznej pod linkiem: <https://bipum.kielce.eu/urząd-miasta-kielce/architektura-i-planowanie-przestrzenne/informacje-dla-deweloperow-do-prospektu-informacyjnego-dotyczacego-realizowanego-przedsiwziecia.html> dostępna jest zakładka:

Informacja dla deweloperów do prospektu informacyjnego dotyczącego realizowanego przedsięwzięcia.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce i aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce dostępne są na stronie głównej Urzędu Miasta Kielce w **GEOPORTALU** - link: www.gis.kielce.eu **profil - planowanie przestrzenne.**



ul. Strycharska 6
25-659 Kielce
tel. 41 36 76 100
www.kielce.eu

