

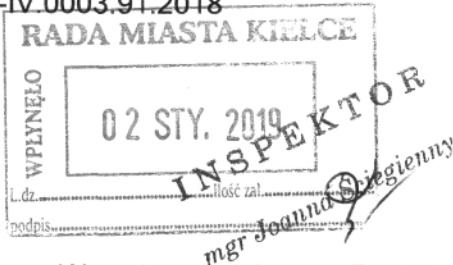


PREZYDENT MIASTA KIELCE

Urząd Miasta Kielce, Rynek 1, 25-303 Kielce
Tel. 41 36 76 105, Fax 41 34 42 763; www.um.kielce.pl

Kielce, dnia 2 stycznia 2019 r.

Or-IV.0003.91.2018



Pani
Anna Kibortt
Radna Rady Miasta Kielce

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie rozpoczętej budowy bloku mieszkalnego przy ul. Świętojańskiej (na podstawie decyzji nr 447/2018), uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Ad. 1.

W przedmiotowej sprawie warunki zabudowy ustalono w oparciu o Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 j.t.) z uwzględnieniem warunków wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). W myśl § 3 ww. Rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek organ ten wyznacza obszar analizowany i przeprowadza w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o jakich mowa w art. 61 ust. 1 - 5 Ustawy.

Jak wynika z analizy w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne, budynek usługowo-mieszkalny (na skrzyżowaniu ul. Wrzosowej i ul. Świerkowej), budynki usługowe oraz zespół budynków (u zbiegu ul. Tujowej i ul. Brzozowej) wybudowanych w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie jego powstania jako budynki mieszkalne jednorodzinne o czterech lokalach mieszkalnych, które zgodnie z przepisami obowiązującymi obecnie uznać należy za zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych - a zatem o funkcji takiej jak wnioskowany budynek. W konsekwencji tego stwierdzenia należy uznać, że inwestycja objęta wnioskiem polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym.

Uwagi dotyczące dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na terenie, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna są bezzasadne. Ustawodawca choć sformułował w art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy zasadę dobrego sąsiedztwa, nie przyznał prymatu kontynuacji funkcji zabudowie znajdującej się bezpośrednio przy działce, na której ma powstać nowa zabudowa, lecz nakazał organom administracji publicznej odwołać się do całości obszaru objętego analizą. Zasada dobrego sąsiedztwa nie oznacza bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy występującej w obszarze analizowanym, a wymaga jedynie, aby przy ustalaniu warunków nowej zabudowy dostosować je do cech dotychczasowej zabudowy tego samego rodzaju, oczywiście uwzględniając wymogi ładu przestrzennego (wyrok NSA w Warszawie z dnia 7 czerwca 2011 r., sygn. akt II OSK 952/10).



Urząd Miasta Kielce posiada
Certyfikat Zintegrowanego Systemu Zarządzania
wg normy PN-EN ISO 9001:20015-10, PN-ISO/IEC 27001:2014-12 i wymagań SPZK



Ad. 2.

Decyzją Prezydenta Miasta Kielce Nr 547/02 z dnia 26.06.2002 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę zespołu czterech budynków do czterech mieszkań każdy - łącznie 16 mieszkań oraz 16 boksów garażowych z instalacjami wew.: wod.-kan., elektrycznymi, gazowymi, c.o., ccw, teletechnicznymi, kotłownią gazową, przyłączy: wod.-kan., kanalizacji deszczowej, energetycznego, gazowego, a także chodników zjazdów ulicznych na działkach nr ewid. 1736/85, 1736/86, 1736/87, 1736/90 przy ul. Tujowej róg Brzozowej w Kielcach. Decyzja ta została wydana na podstawie wówczas obowiązujących przepisów Prawa budowlanego, w oparciu o dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Nr 668/2001 z dnia 12.07.2001 r., a także o opinie i uzgodnienia zawarte w projekcie budowlanym.

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce z dnia 31.12.2003 r., znak: PINB.SO-7149-5-37/03 Inwestor uzyskał pozwolenie na użytkowanie przedmiotowych budynków.

W dacie wydania cytowanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę na tym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce zatwierdzony Uchwałą Nr VII/30/77 WRN w Kielcach z dn.20.06.77r., (Dz.U. WRN Nr 6, poz. 36 z 1977 r. z późn. zm.) wraz z ustaleniami w miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla domków jednorodzinnych „Podhale” w Kielcach. W świetle ustaleń powyższych planów teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należało rozumieć zabudowę budynkami jednorodzinnymi w układzie wolnostojącym i zwartym (bliźniaczym, szeregowym i atrialnym) oraz małymi domami mieszkalnymi o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc użytkowego poddasza).

Ponadto w myśl obowiązującego wówczas rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46 ze zm.) - przepisu § 3 pkt 4 - przez zabudowę jednorodziną należało rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 jt. ze zm.) i przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t. ze zm.) budynki mieszkalne z czterema mieszkaniami są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Jednakże budynki takie, wzniesione przed datą wejścia w życie obecnie obowiązujących przepisów, nie wymagają dokonania zmiany sposobu ich użytkowania i w związku z tym przedłożenia w organie administracji architektoniczno-budowlanej stosownych ekspertyz i opracowań.

Ad. 3. i ad. 4.

W oparciu o przeprowadzoną analizę architektoniczno-urbanistyczną tut. Organ, mając na uwadze interes publiczny m.in. zachowanie obok istniejących relacji funkcjonalnych ładu architektonicznego, walorów krajobrazowych, a także możliwość prawidłowego zagospodarowania obszaru przestrzennego z uwzględnieniem układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, ustalił parametry dla planowanej inwestycji takie jak m.in.: wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji

i szerokości elewacji frontowej określając ich minimalną i maksymalną wielkość. Wyliczając średnie parametry istniejącej zabudowy w analizowanym obszarze tut. Organ, zgodnie z Rozporządzeniem 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, wziął pod uwagę budynki w nim występujące z pominięciem budynków produkcyjnych i magazynowych zlokalizowanych na terenach przemysłowych po północnej stronie ul. Wrzosowej. Znajdujące się tam obiekty odbiegające funkcją i znacznymi gabarytami nie mogą stanowić podstaw dla ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem, tj. dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy określa się na podstawie § 5 Rozporządzenia, o jakim mowa powyżej, które stanowi:

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

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

W przedmiotowej sprawie występujące w obszarze analizowanym wskaźniki powierzchni zabudowy wynoszą od 0,11 do 0,61. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 0,34.

Uwzględniając powyższe tut. Organ ustalił w decyzji o warunkach zabudowy wskaźnik powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji - w oparciu o § 5 ust. 1 Rozporządzenia - od 0,11 (minimalny występujący w obszarze analizowanym) do 0,34, jako średni występujący w obszarze analizowanym.

- Szerokość elewacji frontowej określa się na podstawie § 6 Rozporządzenia, o jakim mowa powyżej, które stanowi:

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

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

W wyznaczonym obszarze analizowanym występują budynki o szerokości od 6,0 m do 44,70 m. Średnia szerokość elewacji frontowych istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami wynosi ok. 11,0 m. Szerokości elewacji frontowych budynków dostosowane są do szerokości działek, na których są usytuowane. W obszarze analizowanym, na dz. nr ewid. 1736/85, 1736/86, 1736/87, 1736/90, znajduje się zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o szerokości elewacji frontowej ok. 35,0 m.

Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi ok. 63,0 m i należy on do najszerszych występujących w obszarze analizowanym, możliwe zatem było wyznaczenie szerokości elewacji frontowej planowanego budynku większej od średniej. Uwzględniając przepis § 6 ust. 2 Rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie szerokości elewacji frontowej innej niż średnia, jeżeli wynika to z analizy oraz biorąc pod uwagę szerokość terenu inwestycji, ustalono szerokość elewacji frontowej planowanego budynku (od strony ul. Świętojańskiej) - od 11,0 m (średnia z obszaru analizowanego) do 28,0 m, jako wielkość mieszczącą się w zakresie szerokości elewacji frontowych występujących w obszarze analizowanym.

Ad. 5. i ad. 6.

Wydział Inwestycji informuje, że nie planuje w roku 2019 realizacji zadań związanych z budową wodociągu w ul. Tujowej oraz kanału sanitarnego w ul. Obożnej. Inwestycja związana z budową wodociągu i kanału sanitarnego w ul. Tujowej, została zarejestrowana w ramach lokalnych inicjatyw inwestycyjnych, ale na dzień dzisiejszy nie przedłożono żadnej dokumentacji projektowej dot. budowy przedmiotowych sieci.

Ad. 7.

Postępowanie o ustalenie warunków zabudowy toczy się z udziałem stron postępowania. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie reguluje zasad ustalania kręgu stron w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy. W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie strony postępowania ustalono zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 j.t.) „*stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek*”. W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego za strony postępowania zostały uznane oprócz wnioskodawcy, właściciele oraz użytkownicy wieczystości sąsiednich nieruchomości. Stanowisko takie jest uregulowane w orzecznictwie sądowo-administracyjnym (wyrok NSA w Warszawie z 27.06.2001 r., IV SA 1056/99). Działka nr ewid. 3209 nie graniczy z nieruchomością objętą decyzją ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, położona jest po północnej stronie terenu inwestycji, za pasem drogowym drogi publicznej ul. Świętojańskiej.

W kwestii ustalania kręgu stron wyjaśniam, że zgodnie z przepisem art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 j.t. ze zm.) w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę przymiot strony przysługuje właścicielom, użytkownikom wieczystym nieruchomości pozostających w obszarze oddziaływania obiektu. W myśl art. 3 pkt 20 ustawy jak wyżej przez obszar oddziaływania obiektu rozumie się teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Działki nr ewid. 3209 i 3208 obr. 0024 są zlokalizowane przy ul. Świętojańskiej po przeciwnej stronie planowanej inwestycji, dlatego też nie znalazły się w obszarze oddziaływania projektowanego budynku, a w związku z tym właściciele tych nieruchomości nie zostali uznani ze strony w toczącym się postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę. Ponadto w projekcie budowlanym znajduje się informacja o obszarze oddziaływania projektowanego obiektu sporządzona na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane, poparta analizami przesłaniania i nasłonecznienia znajdujących się w sąsiedztwie budynków, z której wynika, że wymienione wyżej działki nie znajdują się w obszarze oddziaływania inwestycji.

W kwestii zacieniania działek, informuję, że przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odnoszą się do naturalnego oświetlenia i minimalnego czasu nasłonecznienia budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a nie działek.

PREZYDENT MIASTA

Bogdan Wenta