



**Prezydent  
Miasta Kielce**

Kielce, 07.11.2023 r.

Znak: UA-IV.6740.1.181.2023.AZL

## **DECYZJA NR 340 /2023**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 j.t. ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2023.775 j.t. ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 16.06.2023 r., uzupełnionego w dniu 09.10.2023 r. (pismo z dnia 06.10.2023 r.),

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany  
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Trust Investment Projekt 15 sp. z o.o.,  
reprezentowanej przez pełnomocnika**

obejmujące:

**dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, z garażami podziemnymi, na części działek nr ewid. 630/2, 629/4, 2643/6 w obrębie 0007, w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego w Kielcach, według projektu:**

**mgr inż. arch. Adama Detki**, projektanta projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadającego uprawnienia budowlane Nr 334/SWOKK/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP, pod numerem SW-0293,

sprawdzonego przez:

**mgr inż. arch. Andrzeja Detkę**, projektanta projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadającego uprawnienia budowlane Nr KL-287/91 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP, pod numerem SW-0013

z zachowaniem następujących warunków:

- budowę prowadzić zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym i projektem zagospodarowania terenu, pod kierunkiem osób uprawnionych, z zachowaniem obowiązujących norm branżowych wykonania robót, przepisów w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska oraz wymogów sztuki budowlanej,
- budowa nie może powodować zakłóceń w naturalnym spływie wód opadowych ani ograniczeń w użytkowaniu sąsiednich nieruchomości,
- przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie,

UA-IV.6740.1.181.2023.AZL



Rynek 1  
25-303 Kielce  
tel. 41 36 76 130  
www.kielce.eu

- posiadacz odpadów jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, 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,
- realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie lokalizacji inwestycji i terenach przyległych. W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie, może być wymagane oddzielne zezwolenie lub dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi,
- realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować niszczenia siedlisk zwierząt dziko żyjących objętych ochroną gatunkową (w tym siedliska ptaków i schronienia nietoperzy),
- pod warunkiem przystąpienia do realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją, inwestor zobowiązany jest do wykonania zadania pn.: „Budowa ulicy KDL3 (etap I) wraz z budową skrzyżowania z ul. Warszawską w Kielcach”, projektu budowlanego oraz kompletu dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej, a następnie wykonania robót budowlanych zgodnie z załączonym zakresem realizacji określonym w załączniku do umowy Nr 5/2022 zawartej w dniu 28.07.2022 r. pomiędzy Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach a inwestorem: Trust Investment Projekt 15 sp. z o.o.,
- uwzględnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Kielce z dnia 07.09.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.6.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczące korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, tj.:
  1. Należy stosować sprawny technicznie sprzęt budowlany i transportowy. Rodzaj i stan techniczny sprzętu muszą zapewnić ochronę środowiska gruntowo—wodnego przed zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi.
  2. Wykonawca prac winien posiadać sorbenty służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych.
  3. Z uwagi na posadowienie poniżej zwierciadła wód gruntowych (budynek nr 1 segment B) należy zabezpieczyć wykopu przed napływem wód gruntowych np. poprzez zastosowanie ścianki szczelnej oraz odwodnienie, które pozwoli na usunięcie odciętej wody gruntowej.
  4. Realizacja prac nie może powodować zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
  5. Ścieki bytowe, powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia, należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty.
  6. Ścieki bytowe w fazie eksploatacji należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
  7. Zapotrzebowanie na wodę realizować z miejskiej sieci wodociągowej.
  8. Ścieki powstające z odwodnienia hal garażowych (np. z mycia posadzek) należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, po wcześniejszym oczyszczeniu ich w systemie: separator ropopochodnych i osadnik.
  9. Wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy, stropodachów, terenów utwardzonych, należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
  10. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorze substancji ropopochodnych.
  11. Urządzenia podczyszczające - separatory substancji ropopochodnych i osadnik, należy utrzymywać w sprawności eksploatacyjnej poprzez okresowe czyszczenie i konserwację.
  12. Wycinkę drzew należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. w okresie od 16 października do końca lutego.

13. Prace ziemne, w tym karczowanie pni i korzeni drzew prowadzić w okresie od 15 sierpnia do 15 października lub przynajmniej rozpocząć we wskazanym terminie i nieprzerwanie kontynuować, w celu nie dopuszczenia do ewentualnego zasiedlenia terenu inwestycji przez zwierzęta.
14. Prowadzenie ww. prac oraz wycinki drzew poza wskazanymi powyżej terminami możliwe jest wyłącznie pod nadzorem przyrodniczym i według jego wskazań.
15. Do nasadzeń należy wykorzystać rodzime dla lokalnej dendroflory gatunki drzew i krzewów.
16. Odpady powstające na etapie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu, w szczelnym i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie należy przekazać je uprawnionym odbiorcom.
17. Na etapie realizacji, użytkowania i likwidacji zamierzenia należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko gruntowo-wodne.

- szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie - nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego

wynikających z:

- art. 36 ust. 1 pkt 1–4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. – o odpadach (Dz.U.2023.1587 j.t. ze zm.),
- art. 52 i 83 i 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2023.1336 j.t.),
- § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U.2001.138.1554).

## **UZASADNIENIE**

Wnioskiem złożonym w dniu 16.06.2023 r., uzupełnionym w dniu 09.10.2023 r. (pismo z dnia 06.10.2023 r.), Trust Investment Projekt 15 sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika, wystąpiła o udzielenie pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na części działek nr ewid. 630/2, 629/4, 2643/6 w obrębie 0007, w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego w Kielcach.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył wymagane przepisami art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane dokumenty:

- projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci papierowej – w 3 egzemplarzach – wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej,
- pełnomocnictwo
- ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia 07.09.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.6.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:*
  - a) *ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,*
  - b) *wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,*
  - c) *ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;*
- 2) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;*
- 3) *kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:*
  - a) *(uchylona)*
  - b) *(uchylona),*
  - c) *kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,*
  - d) *(uchylona);*
- 3a) *dołączenie:*
  - a) *wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,*
  - b) *oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;*
- 4) *posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:*
  - a) *kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,*
  - b) *danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;*
- 4a) *przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:*
  - a) *zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,*
  - b) *danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.*
- 5) *(uchylony).*

Po rozpatrzeniu akt sprawy stwierdzam, co następuje:

dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Kielce Północ - Obszar II.3 Warszawska - Radomska - Sikorskiego - Północna Dolina Silnicy" na obszarze miasta Kielce, uchwalony Uchwałą Nr LIV/1061/2021 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 02 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 4382 z 13 grudnia 2021 r.).

Wnioskowany do zabudowy teren położony jest na obszarze oznaczonym symbolem MW1 – *przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe wbudowane w budynek mieszkalny, zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.*

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na części działek nr ewid. 630/2, 629/4, 2643/6 w obrębie 0007,

w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego w Kielcach, co jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren w liniach rozgraniczających inwestycję obejmuje działkę gruntu o symbolu użytku: PsV – pastwiska klasy V pochodzenia mineralnego, RIVb, RV – grunty rolne klasy IVb i V pochodzenia mineralnego.

### **Warunki i wymagania dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

#### **1) zasady zagospodarowania:**

- a) *dopuszcza się realizację: placów, placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, parkingów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej* – w granicach terenu inwestycji zaprojektowano: plac do składowania śniegu, altanę śmietnikową, sieci infrastruktury technicznej w tym: oświetlenie zewnętrzne, instalację kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalację elektryczną, wody, c.o. i teletechniczną, drogę pożarową, parkingi, ciągi piesze – chodniki, tereny pod zielenią urządzone,
- b) *w terenach: MW1, MW3 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną* – projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu Nr 2, usytuowano w odległości od 10,73 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nr ew. 2632/4 i w odległości 9,64 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nr ew. 631/2, projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu Nr 3, usytuowano w odległości od 10,53 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nr ew. 2632/4 i w odległości 9,64 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nr ew. 631/2,
- c) *nakaz realizacji odrębnych wejść do części mieszkalnych i usługowych budynku* – projektowane budynki posiadają tylko funkcję mieszkalną,
- d) *nakaz realizacji w terenach MW1, MW2 strefy przestrzeni otwartej z nielimitowanym fizycznie dostępem* – nie dotyczy – wyznaczona w planie strefa przestrzeni otwartej z nielimitowanym fizycznie dostępem znajduje się poza terenem inwestycji,
- e) *zakaz realizacji murów oporowych, w sposób uniemożliwiający lub utrudniający komunikację pieszą* – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – na terenie inwestycji nie projektuje się murów oporowych,

#### **2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni terenu inwestycji* – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 20,7 % powierzchni terenu inwestycji tj.  $1000,42\text{m}^2/4842,90\text{m}^2 = 0,2066$ ,
- b) *wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5* - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno – budowlanym warunek spełniony – wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,4950 powierzchni terenu inwestycji tj.  $7240,30\text{m}^2/4842,90\text{m}^2 = 1,4950$ ,
- c) *udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 30% powierzchni terenu inwestycji* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – udział terenu biologicznie czynnego wynosi 31,90 % powierzchni terenu inwestycji tj.  $1543,25\text{m}^2/4842,90\text{m}^2 = 0,3187$ ,
- d) *gabaryty: wysokość zabudowy: maksymalnie 19,0 m* - w projekcie architektoniczno – budowlanym warunek spełniony – wysokość projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 18,98 m od średniego poziomu terenu,

- e) *geometria dachu: dachy płaskie* - w projekcie architektoniczno – budowlanym warunek spełniony – zaprojektowano dach płaski,
- 3) *nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. od 1,5m do 7,0m od linii rozgraniczającej z terenem KDL3* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu Nr 3 usytuowano w odległości 8,4 m od linii rozgraniczającej z terenem KDL3, projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu Nr 2 usytuowano w głębi terenu inwestycji za budynkiem Nr 3,
- 4) *dla obiektów małej architektury ustala się:*
- a) *zasady i warunki sytuowania: dopuszcza się sytuowanie w terenach: U1÷7, U9÷10, U12÷16, UP1, UKS1, US1÷2, MN,U 1÷2, MN,U 4÷11, MW1÷3, MN3÷7, MN9÷17, Mn2, Mn8, ZP1, ZP2, KSU1, KDL3, KDP1 oraz w terenach ZN położonych w strefie krajobrazowej „C” Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i poza obszarem strefy zalewowej Q 1% rzeki Silnicy* - wnioskowany do zabudowy teren położony jest na obszarze oznaczonym symbolem MW1,
- b) *gabaryty: wysokość do 3,5m* – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony - zaprojektowano obiekty małej architektury – altanę śmietnikową o wysokości 3,4 m, wejście do altany z poziomu chodnika, umożliwiała dostęp do niej osobom niepełnosprawnym, jej usytuowanie nie zakłóca ciągłości przejść pieszych i rowerowych,
- c) *standardy jakościowe: nakaz harmonizowania obiektów małej architektury z charakterem miejsca (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę)* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony - obiekt małej architektury – altana śmietnikowa, zaprojektowana w sposób harmonizujący z charakterem miejsca, w formie prostopadłościanu, w konstrukcji lekkiej, ze stali nierdzewnej malowanej proszkowo w kolorze brązowym, forma i kolorystyka altany nawiązuje do projektowanego budynku tworząc spójną całość
- 5) *zakaz:*
- *lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu* - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno – budowlanym warunek spełniony – przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami planu. Jest inwestycją zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. – w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t.j. ze zm.), dla której Prezydent Miasta Kielce określił środowiskowe uwarunkowania w decyzji z dnia 07.09.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.6.2023. wyszczególnione na str. 2 niniejszej decyzji,
  - *nasadzenia zieleni ograniczającej widoczność kierowców w rejonie skrzyżowań i ogrodzeń* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – nie projektuje się zieleni ograniczającej widoczność kierowców w rejonie skrzyżowań i ogrodzeń,
- 6) *zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW1 - z publicznej ulicy KDL3* - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno - budowlanym warunek spełniony - obsługa komunikacyjna inwestycji, projektowanym zjazdem (wg odrębnego opracowania) z publicznej ulicy KDL3, drogą wewnętrzną, stanowiącą jednocześnie drogę pożarową, zaprojektowaną wzdłuż północno-wschodniej granicy działki nr ew. 2643//6 objętej

terenem inwestycji. Miejski Zarząd Dróg w Kielcach, pismem z dnia 29.11.2022 r. znak: WR.4020.05.2022.DK uzgodnił zmianę sposobu zagospodarowania terenu na nieruchomości przylegającej do granicy pasa drogowego ulicy KDL3 w zakresie inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na dz. nr ew. 630/2, 629/4, 2643/6 w obrębie 0007. Ponadto w umowie Nr 5/2022 z dnia 28.07.2022 r. zawartej w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych, inwestor zobowiązany jest do wykonania zadania pn.: „Budowa ulicy KDL3 (etap I) wraz z budową skrzyżowania z ul. Warszawską w Kielcach”,

7) *nakaz zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych dla samochodów, w tym pojazdów osób niepełnosprawnych wyposażonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:*

- *na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym: minimum 1,2 miejsca parkingowego (w tym miejsce parkingowe w garażu) - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno - budowlanym warunek spełniony – zaprojektowano łącznie 98 miejsc parkingowych dla 81 lokali mieszkalnych w obydwu budynkach, tj.  $81 \times 1,2 = 97,2$ ; w tym: 41 miejsc postojowych na gruncie w tym 10 dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne oraz 27 miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku Nr 2 w tym 1 dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne i 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku Nr 3 w tym 1 dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne,*
- *nakaz zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym oraz w budynku mieszkaniowym niskiej intensywności - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – zaprojektowano 81 miejsc parkingowych dla rowerów dla 81 lokali mieszkalnych,*

8) *obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:*

- *zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
- *odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
- *zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
- *odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
- *zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*

Z części opisowej projektu wynika, że budowa przyłączy realizowana będzie w późniejszym terminie w ramach odrębnych opracowań, tak więc projekt zagospodarowania terenu w tej części nie podlega zatwierdzeniu niniejszą decyzją. Obecnie bowiem uzyskiwanie warunków przyłączenia do sieci, jest czynnością spoza sfery prawa administracyjnego, odbywającą się między inwestorem a gestorem sieci (obowiązujące przepisy prawa nie ustanawiają obowiązku wydania warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej).

#### **Warunki i wymagania wynikające z innych aktów prawa miejscowego:**

1) teren inwestycji nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia

- 26 września 2016 r. dotyczącą utworzenia Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 2914),
- 2) teren inwestycji nie znajduje się na terenie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Nr XLIX/877/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).
  - 3) teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020) w strefie „C”. Strefa „C” – tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.  
Zgodnie z § 4 ust. 2 ww. uchwały na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:
    - a) kształtowanie i rozwój terenów zielni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;
    - b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych i otwarcie widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.Planowana inwestycja nie narusza ustaleń cytowanej Uchwały.
  - 4) teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków - zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t. ze zm.);
  - 5) teren inwestycji położony jest w strefie „B” (tereny zurbanizowane lub przeznaczone do urbanizacji), zgodnie z uchwałą nr LX/1188/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 21 kwietnia 2022r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2022 r., poz. 1694). Projektowana inwestycja nie narusza ustaleń cytowanej Uchwały – nie projektuje się ogrodzenia terenu inwestycji, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Obiekty małej architektury – dwie altany śmietnikowe o wym.: 4,28 m x 3,35 m i wysokości 3,4 m oraz 5,2 m x 1,8 m i wysokości 3,4 m, zaprojektowano w formie prostopadłościanów, w konstrukcji lekkiej, ze stali nierdzewnej malowanej proszkowo w kolorze brązowym, forma i kolorystyka altan nawiązuje do projektowanych budynków tworząc spójną całość, wejście do altan z poziomu chodnika, umożliwia dostęp do nich osobom niepełnosprawnym, ich usytuowanie nie zakłóca ciągłości przejść pieszych i rowerowych,
  - 6) teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Białogon ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2019 r. poz. 5314),
  - 7) teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce – Wojska Polskiego ustanowionej rozporządzeniem Nr 1/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce – Wojska Polskiego, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2102);
  - 8) teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie ustanowionej rozporządzeniem Nr 2/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Zalesie, Miasto Kielce, powiat kielecki (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2199 z późn. zm.);
  - 9) teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce – Gruchawka ustanowionej rozporządzeniem Nr 3/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej



- w miejscowości: Kielce - Gruchawka, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2103);
- 10) teren inwestycji nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce - Dyminy ustanowionej rozporządzeniem Nr 6/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce - Dyminy, gm. Kielce, pow. kielecki woj. świętokrzyskie (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2321);
  - 11) teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2023.633 j.t.),
  - 12) 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 2023 r. poz. 1478),
  - 13) 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 2023 r. poz. 1680 j.t. ze zm.), 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.

#### **Warunki ochrony środowiska:**

Przedmiotowa inwestycja została zaliczona do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.), mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a, tj. „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 objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy” oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839).

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020) w strefie „C” – tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należą:

- zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. a tiret pierwsze rozporządzenia - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 oraz art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji wynosi 4842,90 m<sup>2</sup> co jest

mniejsze od 2 ha. Łączna powierzchnia zabudowy dla niniejszej inwestycji i inwestycji objętej decyzją Nr 65/2023 r z dnia 14.03.2023 r, znak: UA-IV.6740.1.365.2022.AZL wynosi 8809,0 m<sup>2</sup> co również jest mniejsze od 2 ha,

- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a rozporządzenia - 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 objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego – powierzchnia użytkowa garaży i miejsc postojowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą dla niniejszej inwestycji wynosi 3146,98 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia użytkowa garaży i miejsc postojowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą dla niniejszej inwestycji i inwestycji objętej decyzją Nr 65/2023 r z dnia 14.03.2023 r, znak: UA-IV.6740.1.365.2022.AZL wynosi 5146,11 m<sup>2</sup>, w obu przypadkach jest większa od 0,5 ha.

Ponieważ powierzchnia użytkowa garaży podziemnych i parkingów na gruncie wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą przekracza 0,5 ha, Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia 07.09.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.6.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach – stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi w rejonie ul. Warszawskiej oraz ul. Gen. W. Sikorskiego w Kielcach” planowanego do realizacji na działkach nr ewid. 630/2, 629/4 i 2643/6 obręb 0007.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w ww. decyzji.

#### **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Granice obszaru oddziaływania obejmują części działek nr ewid.: 630/2, 629/4 i 2643/6 obr. 0007 objęte terenem inwestycji oraz działki o nr ewid.: 631/2 i 2632/4 obr. 0007.

Zawiadomieniem z dnia 09.10.2023 r., strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania i o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów w sprawie. W toku postępowania nie wpłynęły żadne uwagi i zastrzeżenia

#### **Ponadto stwierdzam, co następuje:**

- Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 j.t. ze zm.).
- Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany przedmiotowej inwestycji są kompletne, zawierają m.in. informację o obszarze oddziaływania obiektu;
- Projekt został sporządzony i sprawdzony przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnym, na dzień sporządzenia projektu, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Posiada niezbędne uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 14.06.2023 r.
- Projektant i projektant sprawdzający dołączyli do przedmiotowego projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu tego projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Wobec powyższych ustaleń inwestor spełnił wszystkie wymagania do uzyskania pozwolenia na budowę wynikające z przepisów Prawa budowlanego, a zatem w myśl art. 35 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Integralną część niniejszej decyzji stanowią odpowiednio ponumerowane i opieczetowane pieczęcią tut. Urzędu załączniki opisowe i graficzne.

Projekt stanowiący załącznik do decyzji znajduje się do wglądu w tutejszym Urzędzie.

Decyzja wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji, stronom postępowania przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego, Al. IX Wieków Kielc 3, 25 - 516 Kielce, za pośrednictwem organu ją wydającego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron (art. 130 § 4 Kpa ) lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. Oświadczenie w tym przedmiocie, powinno być doręczone organowi wydającemu decyzję w określonym wyżej terminie. Skutkiem zrzeczenia się odwołania będzie prawomocność decyzji tj. brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach.

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2022.2142 j.t.) – dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.*

*Inwestor dokonał zapłaty opłaty skarbowej na konto Urzędu Miasta Kielce w ING Bank Śląski 38 1050 0099 6450 9000 0000 0000 17 zł za pełnomocnictwo – stosownie do wymogu art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 4 w/w ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej i załącznika do tej ustawy (część IV).*

Załączniki:

Nr 1 – projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 1 egzemplarz

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

**mgr inż. Dominik Kwietniewski**  
**ZASTĘPCA DYREKTORA**  
**Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Otrzymują:

1. Trust Investment Projekt 15 sp. z o.o. - reprezentowana przez pełnomocnika
2. Strony wg rozdzielnika
3. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce  
25-303 Kielce, ul. Kozia 3 – wraz z 1 egz. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
2. Prezydent Miasta Kielce (Wydział Podatków, Zarządzania Należnościami i Windykacji)

Zgodnie z pkt 61 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zawiadamiam, że dane osobowe inwestora oraz stron postępowania zostały ujawnione Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce oraz Wydziałowi Podatków, Zarządzania Należnościami i Windykacji UM Kielce, celem realizacji obowiązku wynikającego z art. 82b ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane oraz z § 6 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowej (Dz.U.2017.68. j.t.).

## POUCZENIE:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust 3 pkt 3 lit. d, stosownie do art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351 j.t. ze zm.).

2. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, zgodnie z art. 41 ust. 4a Prawa budowlanego, inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy – w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został ustanowiony (...);

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno–budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

3. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany, zgodnie z art.

42 ust. 1 Prawo budowlane:

1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:

a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,

b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4,

c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,

d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;

2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:

a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,

b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 2-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,

c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, (...),

3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:

a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,

b) (...),

c) (...),

d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;

4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.

4. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 - 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust 6a stosuje się (zob. art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX – o których mowa w załączniku do ustawy (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
6. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
7. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
8. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

