



Kielce, 31.05.2024 r.

Znak: UA-IV.6740.1.113.2024.AZ

DECYZJA NR 155 /2024

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.2024.725 j.t.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 marca 2024 r., uzupełnionego w dniach: 20.05.2024 r., 21.05.2024 r. oraz uzupełnionego i zmienionego w dniu 29.05.2024 r.

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

dla:

**TRUST INVESTMENT PROJEKT 14 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Kielcach ul. Robotnicza 1,
reprezentowanej przez pełnomocnika**

obejmujące:

dwa budynki usługowe (w tym handel o pow. sprzedaży 1518,29 m² – budynek nr 1 oraz 1464,09 m² – budynek nr 2) z lokalami mieszkalnymi (47,11% - budynek nr 1 oraz 48,18% - budynek nr 2 – powierzchni użytkowej każdego budynku) z garażami podziemnymi i nadziemnymi, miejscami postojowymi wraz z zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz elektryczną na dz. nr ewid. 130/2, 135/14, 135/23, 135/12, 127/13, 144/70, 144/56, 129/6, 132/6, 129/9, 133/11, 132/9, 135/21, 131/6, 130/5, 127/8, 133/8, w obr. 0012 przy alei Solidarności 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,

mgr inż. arch. Filipa Leśniewskiego, projektanta projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadającego uprawnienia budowlane Nr 397/SWOKK/2021 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP, pod numerem SW-0322,

mgr inż. Renaty Kapusty - projektantki projektu zagospodarowania terenu w zakresie instalacji sanitarnych, posiadającej uprawnienia budowlane Nr KL-50/99 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wod-kan, c.o., wentylacyjnych i gazowych do projektowania bez ograniczeń, wpisanej na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, pod numerem SWK/IS/0239/01,

mgr inż. Dominika Króla - projektanta projektu zagospodarowania terenu w zakresie instalacji elektrycznych, posiadającego uprawnienia budowlane Nr SWK/0104/PWOE/14 w specjalności

UA-IV.6740.1.113.2024.AZ

instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, pod numerem SWK/IE/0152/14,

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,

mgr inż. Irminę Kwaśniewską - projektantkę projektu zagospodarowania terenu w zakresie instalacji sanitarnych, posiadającą uprawnienia budowlane Nr SWK/0122/POOS/06 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wod-kan, c.o., wentylacyjnych i gazowych do projektowania bez ograniczeń, wpisaną na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, pod numerem SWK/IS/0044/07,

mgr inż. Michała Króla - projektanta projektu zagospodarowania terenu w zakresie instalacji elektrycznych, posiadającego uprawnienia budowlane Nr SWK/0088/POOE/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, pod numerem SWK/IE/0017/03,

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,
- 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),
- terminy rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania – dokonać rozbiórki obiektów budowlanych zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Kielce Nr 100/2024 z dnia 08.04.2024 r., znak: UA-IV.6741.12.2024.AJ,
- uwzględnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Kielce z dnia 14.02.2023 r. znak: GKŚ-IV.6220.25.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczące korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, tj.:
 1. Teren budowy należy wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych.
 2. Zaopatrzenie w wodę należy realizować za pośrednictwem sieci wodociągowej.
 3. Ścieki bytowe, powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia, należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty.
 4. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Urządzenia oczyszczające należy utrzymywać w sprawności eksploatacyjnej poprzez okresowe czyszczenie.
 6. Odpady powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia (odpady budowlane) należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie należy przekazać je uprawnionym odbiorcom.
 7. Na etapie realizacji, użytkowania i likwidacji zamierzenia należy prowadzić gospodarkę wodnościekową 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 28.03.2024 r. uzupełnionym w dniach: 20.05.2024 r., 21.05.2024 r. oraz uzupełnionym i zmienionym w dniu 29.05.2024 r., TRUST INVESTMENT PROJEKT 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach ul. Robotnicza 1, reprezentowana przez pełnomocnika, wystąpiła o udzielenie pozwolenia na budowę dwóch budynków usługowych (w tym handel o pow. sprzedaży 1518,29 m² – budynek nr 1 oraz 1464,09 m² – budynek nr 2) z lokalami mieszkalnymi (47,11% - budynek nr 1 oraz 48,18% - budynek nr 2 – powierzchni użytkowej każdego budynku) z garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami postojowymi wraz z zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz elektryczną na dz. nr ewid 130/2, 135/14, 135/23, 135/12, 127/13, 144/70, 144/56, 129/6, 132/6, 129/9, 133/11, 132/9, 135/21, 131/6, 130/5, 127/8, 133/8, w obr. 0012 przy alei Solidarności w Kielcach.

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

- projekt zagospodarowania terenu i 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 posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- pełnomocnictwo;
- ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Nr 192/2023 z dnia 24.07.2023 r. Znak: UA-II.6730.1.36.2023.BM,

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.*

Po rozpatrzeniu akt sprawy stwierdzam, co następuje:

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Decyzją o warunkach zabudowy Nr 192/2023 z dnia 24.07.2023 r. Znak: UA-II.6730.1.36.2023.BM, ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków usługowych (w tym handel o pow. sprzedaży do 2000m² dla każdego budynku) z lokalami mieszkalnymi (w zakresie maksymalnym do 49% powierzchni użytkowej każdego budynku) z garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami postojowymi, na działkach nr 129/6, 129/9, 131/6, 130/2, 130/5, 127/8, 127/13, 135/14, 135/12, 135/21, 135/23, 132/6, 132/9, 133/8, 133/11, 144/56, 144/70 obręb 0012, przy al. Solidarności w Kielcach, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHIJ-A.

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków usługowych (w tym handel o pow. sprzedaży 1518,29 m² – budynek nr 1 oraz 1464,09 m² – budynek nr 2) z lokalami mieszkalnymi (47,11% - budynek nr 1 oraz 48,18% - budynek nr 2 – powierzchni użytkowej każdego budynku) z garażami podziemnymi i nadziemnymi miejscami postojowymi na dz. nr ewid 130/2, 135/14, 135/23, 135/12, 127/13, 144/70, 144/56, 129/6, 132/6, 129/9, 133/11, 132/9, 135/21, 131/6, 130/5, 127/8, 133/8, w obr. 0012 przy alei Solidarności w Kielcach, co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

Budowa zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz elektrycznej nie wymaga uzyskania odrębnej decyzji o warunkach zabudowy.

Teren w liniach rozgraniczających inwestycję obejmuje działki gruntu o symbolu użytku: Bi-
inne tereny zabudowane.

Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego wynikające z decyzji o warunkach zabudowy:

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - w sposób oznaczony na załącznikach graficznych cyframi 1-2-3-4, tj. w odległości od ok. 15,0 m do ok. 39,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej, ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 25,0 m do ok. 59,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 4,0 m do ok. 6,5 m od wschodniej strony terenu inwestycji

w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony - w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonej na projekcie zagospodarowania terenu, cyframi 1-2-3-4:

- budynek nr 1 na odcinku oznaczonym 1-2-3 został zaprojektowany w odległości od 33,08 m do 46,91 m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej ul. Uniwersyteckiej,
- budynek nr 2 na odcinku oznaczonym 1-2-3 został zaprojektowany w odległości od 15,26 m do 33,08 m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej ul. Uniwersyteckiej,
- budynek nr 1 na odcinku oznaczonym 1-2-3 został zaprojektowany w odległości od 43,03 m do 59,73 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S74 - ul. Świętokrzyskiej,
- budynek nr 2 na odcinku oznaczonym 1-2-3 został zaprojektowany w odległości od 25,66 m do 43,03 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S74 - ul. Świętokrzyskiej,
- budynek nr 2 na odcinku oznaczonym 3-4 został zaprojektowany w odległości od 7,35 m do 7,84 m od wschodniej strony terenu inwestycji,

- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy - w sposób oznaczony na załącznikach graficznych cyframi 2-5, tj. w odległości od ok. 15,00 m do ok. 19,00 m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej, ul. Uniwersyteckiej usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej, oraz w odległości od ok. 25,0 m do ok. 33,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej ekspresowej S74 – ul. Świętokrzyskiej

w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony - w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy oznaczonej na projekcie zagospodarowania terenu cyframi 2-5:

- budynek nr 1 na odcinku oznaczonym 2-5 został zaprojektowany w odległości 15,91 m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej ul. Uniwersyteckiej,
- budynek nr 2 na odcinku oznaczonym 2-5 został zaprojektowany w odległości 15,26 m od zewnętrznej krawędzi drogi dojazdowej ul. Uniwersyteckiej,
- budynek nr 1 na odcinku oznaczonym 2-5 został zaprojektowany w odległości 29,76 od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S74 - ul. Świętokrzyskiej,
- budynek nr 2 na odcinku oznaczonym 2-5 został zaprojektowany w odległości 25,66 m od zewnętrznej krawędzi drogi ekspresowej S74 - ul. Świętokrzyskiej,

- 1) *Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji- od 0,22 do 0,68, minimum 25% powierzchni terenu inwestycji należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,58; 26,04% powierzchni terenu inwestycji zaprojektowano jako powierzchnię biologicznie czynną,

Dla każdego z budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi:

2) Szerokość elewacji budynku:

- *frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności – od 35,0 m do 57,5 m,*
- *południowej od strony ul. Świętokrzyskiej – od 35,0 m do 48,0 m,*

w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno - budowlanym warunek spełniony:

- szerokość elewacji frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności wynosi 55,4 m,
- szerokość elewacji południowej wynosi 47,92 m,

3) *Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności oraz elewacji (południowej) od strony ul. Świętokrzyskiej, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:*

- w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – od 10,0 m do 55,0 m,
- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy – do 9,0 m.

w projekcie architektoniczno - budowlanym warunek spełniony - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (zachodniej) od strony al. Solidarności oraz elewacji (południowej) od strony ul. Świętokrzyskiej, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:

- w strefie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wynosi 55,0 m,
- w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy wynosi 3,0 m.

4) *Geometria dachu – dach płaski, całkowita wysokość budynku do 55,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - w projekcie architektoniczno - budowlanym warunek spełniony – zaprojektowano dach płaski, całkowita wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wynosi 55,0 m,*

5) *obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:*

- *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, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania
 - zaopatrzenie w środki łączności z istniejącej sieci projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania
 - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,
- *obsługa w zakresie komunikacji – z al. Solidarności (droga publiczna kategorii krajowej), na warunkach, które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.*

Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z planowanego łącznika drogi serwisowej wzdłuż al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej na warunkach określonych przez zarządy tych dróg.

w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – obsługa komunikacyjna:

 - z al. Solidarności - istniejącym zjazdem, poprzez drogę wewnętrzną na budowę, której inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Kielce Nr 230/2022 z dnia 03.08.2022 r., znak: UA-IV.6740.1.183.2022.BOJ,
 - z ul. Uniwersyteckiej dwoma zjazdami, na podstawie uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 28.05.2024 r. znak: WR.4020.10.2022.DK w związku z umową Nr 10/2022 zawartą z Gminą Kielce reprezentowaną przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach w sprawie szczegółowych warunków przystąpienia do realizacji inwestycji niedrogowej pn. "Rozbudowa układu Komunikacyjnego w ciągu al. Solidarności obejmująca budowę drogi serwisowej wraz ze skrzyżowaniem ul. M. Konopnickiej z al. Solidarności DK 73 w Kielcach".
- *w ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum:*
 - dla lokali mieszkalnych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, dodatkowo 10% ilości stanowisk postojowych, zlokalizowanych

w granicach terenu inwestycji, dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów z których korzystają osoby ze szczególnymi potrzebami,

- dla lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m² – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal, a dla pozostałych lokali – 1 stanowisko postojowe na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej lokalu (z pominięciem pomieszczeń pomocniczych)

w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony:

inwestycja przewiduje 222 lokale mieszkalne, 177 lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m² oraz 46 lokali usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² – wymagana ilość stanowisk postojowych to 505 (wymagane minimum: dla lokali mieszkalnych – 222 + 23 (10%) to razem 245 stanowisk, dla lokali usługowych <50 m² – 177 stanowiska, dla lokali usługowych >50 m² – 83 stanowiska, łącznie 505). W ramach inwestycji zaprojektowano łącznie 507 stanowisk postojowych: 467 stanowisk w garażu budynku oraz 40 stanowisk postojowych na terenie inwestycji w tym 12 dla samochodów z których korzystają osoby ze szczególnymi potrzebami.

- 6) w przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – kolidujące sieci infrastruktury technicznej podlegające przebudowie, objęte są odrębnym opracowaniem, zatwierdzanym w oddzielnym postępowaniu administracyjnym. Na przebudowę sieci uzbrojenia terenu uzyskano pozytywny protokół z narady koordynacyjnej z dnia 25.05.2022 r. znak: G-II.6630.180.2022.

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 nie jest położony 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),
- 4) Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 840).
- 5) teren inwestycji położony jest w strefie „C” – (tereny o dominujących funkcjach gospodarczych (przemysł, bazy, składy, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obszary koncentracji funkcji usługowych, obszary obiektów oraz urządzeń sportowych), 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).
Tablice i urządzenia reklamowe wg odrębnego opracowania.
- 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:

Na dzień wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr 192/2023 z dnia 24.07.2023 r. Znak: UA-II.6730.1.36.2023.BM, 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 2022r. poz. 1029 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. 2019 r., poz. 1839), tj. „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha 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 pionowego obiektu budowlanego.

Na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, po zmianie powyższego rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj. wejściem w życie

w dniu 13 września 2023 r. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1724), zmienił się m.in. zakres § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b tj.

- a) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59” zastępuje się wyrazami „przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59”,
- b) w lit. a wyrazy „0,2 ha” zastępuje się wyrazami „0,5 ha”,
- c) w lit. b wyrazy „0,5 ha” zastępuje się wyrazami „1,0 ha”.

A zatem przepis § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, brzmi: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 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 pionowego obiektu budowlanego.

Ponieważ powierzchnia użytkowa garaży podziemnych i parkingów na gruncie wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą przekracza 1 ha, Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKŚ-IV.6220.25.2022 z dnia 14.02.2023 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi, z garażami podziemnymi, nadziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Solidarności w Kielcach”, na działkach nr ewid.: 127/8, 127/13, 129/6, 129/9, 130/2, 130/5, 131/6, 132/6, 132/9, 133/8, 133/11, 135/12, 135/14, 135/21, 135/23, 144/56, 144/70, obręb 0012 w Kielcach.

Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów Ustawy o ochronie przyrody.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należą ponadto:

- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, o jakim mowa wyżej, „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”, tj. na obszarach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,
- zgodnie z § 3 ust.1 pkt 57 lit. b tiret drugie rozporządzenia „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”, tj. na obszarach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,

Bilans powierzchni planowanego przedsięwzięcia wyniesie:

- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 8866,00 m² (0,89 ha) co jest mniejsze od 2 ha,
- powierzchnia użytkowa garaży podziemnych i parkingów na gruncie wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 21 176,98 m² (2,118 ha) co jest większe od 1 ha,
- powierzchnia zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 8866,00 m² (0,89 ha) co jest mniejsze od 2 ha,

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 działki nr ewid.: 130/2, 135/14, 135/23, 135/12, 127/13, 144/70, 144/56, 129/6, 132/6, 129/9, 133/11, 132/9, 135/21, 131/6, 130/5, 127/8, 133/8, w obr. 0012 przy alei Solidarności w Kielcach objęte terenem inwestycji oraz działki o nr ewid.: 127/12, 130/4, 132/8, 133/10, 144/69, 135/20, 135/22, 144/57 obr. 0012 przy alei Solidarności i przy ul. Uniwersyteckiej w Kielcach.

Zawiadomieniem z dnia 22.04.2024 r., strony postępowania zostały zawiadomione 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:

- Obszar objęty projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym mieści się w liniach rozgraniczających teren inwestycji przedstawionych na załączniku Nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Kielce o warunkach zabudowy Nr 192/2023 z dnia 24.07.2023 r. Znak: UA-II.6730.1.36.2023.BM,
- 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 jest kompletny, zawiera m.in. informację o obszarze oddziaływania obiektu.
- Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany przedmiotowej inwestycji 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 uzgodnienia rzeczoznawcy do spraw sanitarno-higienicznych z dnia 27.03.2024 r. i rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 28.03.2024 r.
- Projektant i projektant sprawdzający dołączyli do przedmiotowego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - 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 Kielce 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.

Inwestor dokonał zapłaty opłaty skarbowej na konto Urzędu Miasta Kielce w ING Bank Śląski 38 1050 0099 6450 9000 0000 0000 za pozwolenie na budowę, w tym:

- 34,00 zł za dwa pełnomocnictwa – stosownie do wymogu art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 4 w/w ustawy i załącznika do tej ustawy (część IV),
- 539,00 zł za pozwolenie na budowę dwóch budynków stosownie do wymogu art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. „c” i art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2022.2142 j.t. ze zm.) i załącznika tej ustawy (cz. III pkt 9 ppkt 1 lit. a),

Załączniki:

Nr 1 – projekt zagospodarowania terenu – 1 egzemplarz

Nr 2 – projekt architektoniczno-budowlany – budynek nr 1 – 1 egzemplarz

Nr 3 – projekt architektoniczno-budowlany – budynek nr 2 – 1 egzemplarz

Nr 4 – załączniki – opinie, uzgodnienia pozwolenia i inne dokumenty i kopie tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz informacja dotycząca 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 14 Sp. z o.o.
reprezentowana przez pełnomocnika
Pana Mateusza Błachnika
ul. Robotnicza 1
25-662 Kielce
2. City Core Sp. z o.o.
Al. Solidarności 117
00-140 Warszawa
3. Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m
grunty Skarbu Państwa
4. Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach
ul. Stefana Żeromskiego 5
25-369 Kielce
5. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce
25-303 Kielce, ul. Kozia 3 – wraz z 1 egz. załączników:
Nr 1 – projekt zagospodarowania terenu
Nr 2 – projekt architektoniczno-budowlany – budynek nr 1
Nr 3 – projekt architektoniczno-budowlany – budynek nr 2

- Nr 4 – załączniki – opinie, uzgodnienia pozwolenia i inne dokumenty i kopie tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
2. Prezydent Miasta Kielce (Referat Lokalizacji Inwestycji)
 3. 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).

