



Kielce, 12.06.2024 r.

Znak: UA-IV.6740.1.8.2024.KK

## DECYZJA NR 171/2024

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 12.01.2024 r., uzupełnionego w dniach 07.02.2024 r., 28.03.2024 r. oraz 24.05.2024 r.,

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

dla:

**TOPLOKUM Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością,**  
działającej przez pełnomocnika

obejmujące:

**budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi – w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.06.2022 r. znak: GKŚ-IV.6220.47.2021 na działkach nr ewid. 236/24, 236/25 obr. 0011 przy ul. Zbożowej 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. Krystyny Chodackiej** – projektantki projektu zagospodarowania terenu, posiadającej uprawnienia budowlane nr KL-54/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych do projektowania bez ograniczeń, wpisanej na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów pod numerem SWK/IS/0588/03;

**mgr inż. Marcina Rokity** – projektanta projektu zagospodarowania terenu, posiadającego uprawnienia budowlane nr SWK/0102/PWBE/21 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, wpisany na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów pod numerem SWK/IE/0054/21;

---

UA-IV.6740.1.8.2024



#### **SPRAWDZAJĄCY:**

**mgr inż. arch. Andrzej Detka** – projektant projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadający uprawnienia budowlane nr ewid. KI-287/91 do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, wpisany na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0013;

**mgr inż. Renata Łach** – projektantka projektu zagospodarowania terenu, posiadająca uprawnienia budowlane nr SWK/0041/POOS/09 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych do projektowania bez ograniczeń, wpisana na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów pod numerem SWK/IS/0178/09;

**mgr inż. Marek Alf** – projektant projektu zagospodarowania terenu, posiadający uprawnienia budowlane nr SWK/0096/PWOE/14 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, wpisany na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów pod numerem SWK/IE/0156/14;

z zachowaniem następujących warunków:

- budowę prowadzić zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym i projektem zagospodarowania działki, 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,
- uwzględnić uwagi zawarte w pkt II. i III. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.06.2022 r. znak: GKŚ-IV.2220.47.2021 dotyczące istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia w punktach 1-18 opisanych na stronach 10 - 15 niniejszej decyzji w warunkach ochrony środowiska,
- 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),
- 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. ze zm.),
- § 2 ust.1 pkt 1 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),
- art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. - udostępnianie informacji o środowisku i jego ochronie, udział społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko (Dz.U.2022.1029 j.t. ze zm.).

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 12 stycznia 2024 r., uzupełnionym w dniach 07.02.2024 r., 28.03.2024 r. i 24.05.2024, TOPLOKUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działająca przez pełnomocnika, wystąpiła o udzielenie pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi – w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.06.2022 r. znak: GKŚ-IV.6220.47.2021 na działkach nr ewid. 236/24, 236/25 obr. 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach.

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

- projekt zagospodarowania działki lub terenu 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;
- ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Nr 365/2022 z dnia 13.12.2022 r. Znak: UA-II.6730.1.226.2021.BT wraz z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 19.10.2023 znak: SKO.PZ-71/6009/718/2023;
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej,
- pełnomocnictwo;
- ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.06.2022 r. znak: GKŚ-IV.6220.47.2021 wraz z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 19.09.2022, znak: SKO.OŚ-60/4543/244/2022;
- ostateczną decyzję Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 30.01.2024 r. znak: WD.RDO.425.84.2023.MoK na lokalizację dwóch zjazdów zwykłych z ul. Zbożowej (droga gminna nr 301396T, dz. nr ewid. 251/11, 251/33 (obr. 0011) na działkę ewid. nr 236/25 (obr. 0011) w Kielcach;
- umowę Nr 29/2023 z dnia 10.01.2023 r. w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej.

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).

Organ administracji architektoniczno-budowlanej po sprawdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stwierdził, że dokumentacja projektowa nie odpowiada cytowanemu wyżej przepisowi art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Wobec tego postanowieniem z dnia 20 lutego 2024 r. znak: UA-IV.6740.1.8.2024.KK Prezydent Miasta Kielce nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie 60 dni od dnia doręczenia postanowienia, tj. 6 maja 2024 r. Przy piśmie z dnia 28 marca 2024 r. Inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową zgodnie z postanowieniem z dnia 20 lutego 2024 r. Po sprawdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, że załączony projekt

zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany w dalszym ciągu nie jest kompletny, dlatego postanowieniem z dnia 03.04.2024 r. znak: UA-IV.6740.1.8.2024.KK Prezydent Miasta Kielce nałożył na inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie 60 dni od dnia doręczenia postanowienia tj. do dnia 12.06.2024 r. Przy piśmie z dnia 24.05.2024 r. inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową, zgodnie z postanowieniem z dnia 03.04.2024 r.

Po przeanalizowaniu akt sprawy stwierdzam co następuje:

dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Decyzją o warunkach zabudowy Nr 365/2022 z dnia 13.12.2022 r. Znak: UA-II.6730.1.226.2021.BT, ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi przy ul. Zbożowej na dz. ewid. 236/24 i 236/25 obręb 0011 w Kielcach, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCD-A.

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi - w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.06.2022 r. znak: GKŚ-IV.6220.47.2021 na działkach nr ewid. 236/24, 236/25 obr. 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach, co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

Teren w liniach rozgraniczających inwestycję obejmuje działki gruntu o symbolu użytku: Ba – tereny przemysłowe.

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

1) *nieprzekraczalna linia zabudowy:*

- w odległości 9,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zbożowej, – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – budynek usytuowano w odległości 9,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zbożowej.

2) *wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji - od 0,25 do 0,30, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%.*

- w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – projektowana wielkość powierzchni zabudowy wynosi 0,2938, udział powierzchni terenu biologicznie czynnej zaprojektowano 27,65 % powierzchni biologicznie czynnej.

3) *Szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – od 30,5 m do 58,0 m:*

- w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – projektowana szerokość elewacji budynku Nr 1 wynosi 57,69 m.

- w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – projektowana szerokość elewacji budynku Nr 2 wynosi 57,69 m.

4) *Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z budynków – od 9,6 m do 27,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:*

- w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – projektowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku Nr 1 wynosi 26,22 m.
  - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – projektowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku Nr 2 wynosi 26,22 m.
- 5) *Geometria dachu każdego z budynków – dach płaski, całkowita wysokość budynku do 27,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:*
- w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – w budynku Nr 1 zaprojektowano dach płaski o całkowitej wysokości budynku mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku równej 26,22 m.
  - w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – w budynku Nr 2 zaprojektowano dach płaski o całkowitej wysokości budynku mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku równej 26,22 m.
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,
  - odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,
  - odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, 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).

- 7) obsługa w zakresie komunikacji:
- projektowanymi dwoma zjazdami zwykłymi z ul. Zbożowej (droga gminna nr 301396T, dz. nr ewid. 251/11. 251/33 (obr. 0011)) na działkę nr ewid. 236/25 (obr. 0011) w Kielcach, na warunkach określonych w decyzji Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 03.01.2024 r. znak: WD.RDO.425.84.2023.MoK zezwalającej na lokalizację zjazdów zwykłych j.w. zgodnie z usytuowaniem zjazdów wskazanym na mapie w skali 1:500. Zgodnie z treścią wyżej cytowanej decyzji Inwestor zobowiązuje się do budowy odcinka ulicy Zbożowej na podstawie umowy Nr 29/2023 zwartej w dniu 10.01.2023 r. pomiędzy Gminą Kielce – Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach a Inwestorem. Dodatkowo zapewniono przejazd poprzez ustanowioną służebność gruntową na działkach nr ewid. 236/6 i 236/22 opisaną w księdze wieczystej K11L/00183896/0 oraz K11L/00081503/4.

Ponadto Miejski Zarząd Dróg w Kielcach na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 320) uzgodnił zmianę sposobu zagospodarowania terenu inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków

mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na działkach nr ewid.: 236/24, 236/25, obręb 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach.

- *Zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, w ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum – 1,1 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny, dodatkowo 10% ilości stanowiska postojowych na terenie inwestycji dla samochodów użytkowników przebywających czasowo, w tym stanowiska dla osób ze specjalnymi potrzebami.*

Dla projektowanych łącznie 258 lokali mieszkalnych (125 lokale w budynku Nr 1 i 133 lokale mieszkalne w budynku Nr 2) wymagane są 284 stanowiska postojowe oraz dodatkowo 10% liczby stanowisk wynoszące 29 stanowisk postojowych na terenie inwestycji dla samochodów użytkowników przebywających czasowo, w tym stanowiska dla osób ze specjalnymi potrzebami. Zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego należy zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum 313 stanowisk postojowych. W ramach inwestycji zaprojektowano 313 stanowisk postojowych w tym: 154 stanowisk w garażu podziemnym budynku Nr 1 (105 stanowisk w hali Nr 1 i 49 w hali Nr 2), 133 stanowiska w garażu podziemnym budynku Nr 2 (63 stanowisk w hali Nr 1 i 70 w hali Nr 2) oraz 29 stanowisk na terenie dla samochodów użytkowników przebywających czasowo, w tym 11 stanowisk dla osób ze specjalnymi potrzebami.

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

- 1) teren inwestycji nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. w sprawie utworzenia Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 2914);
- 2) teren inwestycji nie znajduje się w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLIX/877/14 z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 3151);
- 3) teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000;
- 4) teren inwestycji nie jest położony na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustanowionego uchwałą Nr XLI/729/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, Nr 293, poz. 3020);
- 5) 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.);
- 6) teren inwestycji położony jest w strefie „C”, 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.
- 7) 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);

- 8) 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);
- 9) 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.);
- 10) 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);
- 11) 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);
- 12) 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.)
- 13) teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 1235 z późn. zm.).
- 14) 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 z późn. zm.).
- 15) 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 2022 r. poz. 273 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:**

Przedsięwzięcie zakwalifikowano do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.), tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r., poz. 1839), bowiem „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub



zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj. na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym za powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego.

Realizacja planowanego zamierzenia budowlanego podzielona będzie na dwa etapy:

- I etap obejmuje budowę budynku zlokalizowanego w głębi terenu (budynek nr 1)
  - ilość mieszkań: ok. 100- 150 mieszkań,
  - miejsca postojowe: ok. 10- 15 miejsc postojowych,
  - miejsca garażowe: ok. 100- 150 miejsc postojowych.
- II etap obejmuje budowę budynku przy ul. Zbożowej (budynek nr 2):
  - ilość mieszkań: ok. 100- 150 mieszkań, opcjonalnie ok. 5 lokali usługowych w parterze,
  - miejsca postojowe: ok. 10- 15 miejsc postojowych,
  - miejsca garażowe: ok. 100- 150 miejsc postojowych.

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

- I etap obejmuje budowę budynku zlokalizowanego w głębi terenu (budynek nr 1):
  - ilość mieszkań: 125 mieszkań,
  - miejsca postojowe: 11 miejsc postojowych,
  - miejsca garażowe: 154 miejsc postojowych.
- II etap obejmuje budowę budynku przy ul. Zbożowej (budynek nr 2):
  - ilość mieszkań: 133 mieszkań,
  - miejsca postojowe: 15 miejsc postojowych,
  - miejsca garażowe: 133 miejsc postojowych.

*Bilans terenu będzie wynosić:*

- Powierzchnia zabudowy:
  - I etap- budynek nr 1 : ok. 900,0 – 1300,0 m<sup>2</sup>
  - II etap- budynek nr 2: ok. 900,0 – 1300,0 m<sup>2</sup>

*Łączna powierzchnia zabudowy dla całego zamierzenia wyniesie ok. 1800-2600 m<sup>2</sup>.*

W projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony:

- Powierzchnia zabudowy:
  - powierzchnia zabudowy budynku nr 1 – 948,58 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia zabudowy budynku nr 2 – 966,72 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia wiaty śmietnikowej – 13,27 m<sup>2</sup>,Łączna powierzchnia zabudowy dla całego zamierzenia – 1928,57 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnie utwardzone:
  - drogi wewnętrzne – ok. 1000,00 m<sup>2</sup>
  - miejsca postojowe naziemne – ok. 500,00 m<sup>2</sup>
  - place, chodniki, tarasy – ok. 1643 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia biologicznie czynna na terenie – ok. 820 m<sup>2</sup>

- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1950 m<sup>2</sup> ( na gruncie oraz dachy zielone i zieleń na stropodachach garaży podziemnych).

W projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony:

- drogi wewnętrzne – 1030,08 m<sup>2</sup>
- miejsca postojowe naziemne – 385,50 m<sup>2</sup>
- place, chodniki, tarasy – 499,96 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna na terenie – 728,01 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna - 1980,26 m<sup>2</sup> (na gruncie oraz dachy zielone i zieleń na stropodachach garaży podziemnych)

*Wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wyniesie ok. 30% , co spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Zgodnie z § 39 ww. rozporządzenia, cyt. „Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” – w projekcie zagospodarowania warunek spełniony, projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 27,65%, a więc nie mniej niż 25%.*

*Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia odbywać się będzie poprzez dwa projektowane zjazdy z ulicy Zbożowej – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, obsługę komunikacyjną zapewniono przez projektowany zjazd zwykły oraz przebudowywany zjazd zwykły z ul. Zbożowej, zgodnie z decyzją na lokalizację zjazdu.*

Projektowane budynki będą wyposażone w instalacje: ciepłą, wodną, energetyczną, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, wentylacyjną oraz teletechniczną. Planowane budynki będą podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej w zakresie ogrzewania i dostawy wody ciepłej użytkowej.

Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, powierzchnia zabudowy, zdefiniowana jak w przepisie ww. rozporządzenia wyniesie około 6563,0 m<sup>2</sup> (0,66 ha), w tym powierzchnia zajęta przez projektowane budynki wielorodzinne wynosi 1928,57 m<sup>2</sup> (0,193 ha), a więc jest mniejsza niż 1 ha. Powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z niezbędną infrastrukturą w rozumieniu przytoczonego przepisu wynosi 5839,77 m<sup>2</sup> (0,584 ha) a więc więcej niż 0,5 ha.

Dla przedsięwzięcia pod nazwą: “Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi” planowanego do zlokalizowania na działkach nr ewid. 236/24, 236/25 obr. 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach, przeprowadzono postępowanie środowiskowe zakończone Decyzją Prezydenta Miasta Kielce o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28.06.2022 r., znak: GKŚ-IV.6220.47.2021.

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

- 1) *Realizację i eksploatację planowanego przedsięwzięcia prowadzić w koordynacji z innymi inwestycjami na terenach sąsiednich, aby wyeliminować i zminimalizować uciążliwości związane z jej oddziaływaniem na środowisko, poprzez m.in. właściwą organizację robót, przestrzeganie dopuszczalnych norm emisyjnych - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, inwestycja realizowana będzie w sposób minimalizujący oddziaływanie na środowisko poprzez właściwą organizację robót i przestrzeganie norm emisyjnych.*
- 2) *Na etapie realizacji oraz funkcjonowania przedsięwzięcia należy uwzględnić zasady ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, m.in. teren wyposażić w urządzenia i materiały niezbędne w sytuacji pożaru i innych niebezpiecznych zdarzeń – Dla przedmiotowej inwestycji zostały opracowane szczegółowe warunki ochrony przeciwpożarowej, które zostały przedstawione w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego. Do projektu budowlanego załączono informację Bioz, w której określono zakres robót, przewidywane zagrożenia podczas realizacji robót budowlanych, sposób prowadzenia instruktażu pracowników. Wskazano również środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom, w tym zapewniające bezpieczną i sprawną komunikację i ewakuację na wypadek pożaru lub innych zagrożeń. Na etapie realizacji zostanie opracowany plan Bioz, w którym zostaną określone zasady ochrony przeciwpożarowej i higieny pracy w trakcie realizacji przedsięwzięcia.*
- 3) *Zaplecze budowy wraz z bazą transportowo – sprzętową zorganizować według zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren ten uporządkować - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, zaplecze budowy zostanie zorganizowane według zasad minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren zostanie uporządkowany.*
- 4) *Materiały, substancje i preparaty stosowane na etapie realizacji przedsięwzięcia, w tym materiały pędne, oleje i smary, które mogą stanowić zagrożenie dla wód i gleby, należy magazynować w opakowaniach producenta, na utwardzonym i uszczelnionym podłożu, w miejscach osłoniętych przed niekorzystnym działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Miejsca te należy wyposażić w urządzenia i środki umożliwiające zebranie, usunięcie lub neutralizację ewentualnych zanieczyszczeń. Teren zamierzenia budowlanego należy wyposażić m.in. w sorbenty substancji ropopochodnych służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, materiały, substancje i preparaty stosowane na etapie realizacji przedsięwzięcia magazynowane będą w opakowaniach producenta na utwardzonym i uszczelnionym podłożu, w miejscach osłoniętych przed niekorzystnym działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Miejsca te zostaną wyposażone w sorbenty substancji ropopochodnych.*
- 5) *Należy stosować sprawny technicznie sprzęt budowlany i transportowy. Parkowanie, serwisowanie i tankowanie maszyn, urządzeń oraz pojazdów budowy należy prowadzić w obrębie zaplecza budowy na placach, gdzie zabezpieczona jest gleba przez zanieczyszczeniami w sytuacji awarii i wycieku substancji ropopochodnych - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, w czasie prowadzenia robót budowlanych będzie prowadzony stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczeń gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.*
- 6) *Podczas prowadzenia prac budowlanych należy minimalizować emisje zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu. Należy m.in.: unikać prac budowlanych emitujących zanieczyszczenia powietrza oraz hałas do otoczenia w godzinach od 22.00 do 6.00 (poniedziałek – sobota) oraz w dniach ustawowo wolnych od pracy; plac budowy i drogi*

dojazdowe utrzymywać w stanie ograniczającym pylenie (np. nawierzchnie ciągów komunikacyjnych zraszać wodą w okresach suchych, materiały budowlane transportować w przykrytych skrzyniach samochodowych); unikać lub minimalizować równoczesną pracę pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych emitujących hałas; utrzymywać właściwą ich sprawność techniczną oraz unikać jałowej pracy silników – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, prace budowlane prowadzone będą w sposób minimalizujący emisję zanieczyszczeń oraz emisję hałasu poprzez unikanie prac budowlanych emitujących zanieczyszczenia powietrza oraz hałas do otoczenia w godzinach 22.00 do 6.00 (poniedziałek – sobota) oraz w dniach ustawowo wolnych od pracy. Plac budowy i drogi dojazdowe utrzymane będą w stanie ograniczającym pylenie np. nawierzchnie ciągów komunikacyjnych zraszane będą wodą w okresach suchych, materiały budowlane transportowane będą w przykrytych skrzyniach samochodowych. Równoczesna praca pojazdów i maszyn budowlanych emitujących hałas będzie minimalizowana i w miarę możliwości unikana.

- 7) *Na etapie realizacji i użytkowania przedsięwzięcia należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, gospodarka wodno-ściekowa oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniami.
- 8) *Obowiązuje zakaz zmian stanu wody i odprowadzania wody ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, projektowana inwestycja nie powoduje zmiany stanu wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 9) *Zaopatrzenie w wodę na etapie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia realizować z istniejącej sieci wodociągowej* - w projekcie zagospodarowania terenu i w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony, zaopatrzenie w wodę na etapie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia w ilości 115 m<sup>3</sup>/d zostanie zrealizowane z wodociągu miejskiego z ulicy Zbożowej DN 150 mm na zasadach określonych przez zarządcę, przyłączy – wg odrębnego opracowania.
- 10) *Ścieki bytowe, powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia, należy gromadzić w przenośnych szczelnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty. Na etapie użytkowania i eksploatacji przedsięwzięcia ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, na etapie realizacji zostaną zapewnione przenośne szczelne sanitariaty, których zawartość będzie wywożona przez uprawnione podmioty. Na etapie użytkowania i eksploatacji, ścieki będą odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach i warunkach gestora sieci.
- 11) *Zanieczyszczone wody pochodzące z mycia posadzek hal garażowych (ścieki przemysłowe) należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą, po wcześniejszym ich oczyszczeniu. Osady ściekowe zagospodarować zgodnie z zasadami gospodarki odpadami* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, ścieki przemysłowe, po wcześniejszym ich oczyszczeniu, będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci.
- 12) *Urządzenia oczyszczające ścieki oraz instalację kanalizacji deszczowej należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym oraz sprawności eksploatacyjnej poprzez okresowe czyszczenie i konserwację* - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, urządzenia oczyszczające ścieki oraz elementy instalacji kanalizacji deszczowej poddawane będą okresowej kontroli w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym. Częstotliwość tego typu działań uwarunkowana jest wydajnością urządzenia, ilością

dopływających ścieków oraz ich charakterem. W trakcie eksploatacji urządzeń zapewniony zostanie odbiór odpadów niebezpiecznych oraz neutralizacji odpadów ropopochodnych. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, elementy urządzeń poddawane będą okresowej kontroli co najmniej raz w roku.

- 13)** *Wody odpadowe lub roztopowe z powierzchni zabudowanych i utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy sieci. Niezanieczyszczone wody z terenów zielonych i przepuszczalnych infiltrować bezpośrednio w podłoże, a ich nadmiar odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Wskazaniem jest zastosowanie rozwiązań służących do wykorzystania wód opadowych poprzez ich retencjonowanie na terenie przedsięwzięcia, np. w zbiornikach, ogrodach deszczowych, oczkach wodnych (tzw. infrastruktura błękitno-zielona) - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, wody opadowe z dachu zielonego nad garażami zbierane będą wypustami, a następnie system rur kanalizacji deszczowej odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Kanały i studzienki stanowić będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Kanały i studzienki stanowić będą retencję kanałową. Nadmiar wód opadowych z terenu inwestycji będzie odprowadzony do projektowanej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Zbożowej na zasadach określonych przez ich zarządcę, przyłączy wg odrębnego opracowania.*
- 14)** *Odpady powstające na etapie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu, w oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach, a następnie przekazać uprawnionym odbiorcom - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, odpady wytworzone w trakcie realizacji przedsięwzięcia zostaną magazynowane i segregowane w wydzielonym miejscu, na szczelnym podłożu, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach. Odbiór odpadów zostanie ustalony na podstawie podpisanej przez inwestora umowy z uprawnionym podmiotem do odbioru ww. odpadów. Na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów stałych w postaci wiaty śmietnikowej. Śmietnik wyposażono w pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji w tym pojemnik przeznaczony na metal, tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe, pojemnik przeznaczony na papier, pojemnik przeznaczony na szkło oraz pojemnik przeznaczony na bioodpady.*
- 15)** *Wykopy budowlane, które wymagają prowadzenia odwodnienia gruntów, należy wykonywać w technologii zapobiegającej powstawaniu leja depresji i zmian stanu wód na gruntach oraz w sposób zapobiegający procesom osuwiskowym, np. przez zastosowanie ścianek szczelnych - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, woda z odwodnienia wykopów zostanie zagospodarowana, w sposób nie powodujący zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Wykopy budowlane wykonane będą w technologii zapobiegającej powstanie leja depresji, zmian stanu wód oraz zapobiegający procesom osuwiskowym.*
- 16)** *Niezanieczyszczone masy ziemne z wykopów na etapie realizacji przedsięwzięcia w maksymalnym stopniu zagospodarować na terenie zamierzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nadmiar mas ziemnych należy przekazać uprawnionym podmiotom. W przypadku zanieczyszczonych mas ziemnych postępować zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, w związku z inwestycją ilość mas ziemnych pochodzących z wykopu szacuje się na około 27000 m<sup>3</sup>. Planowane jest rozdysponowanie części mas ziemnych na terenie inwestycji. Z nadmiarem ziemi inwestor będzie postępował zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. 2021 r. poz. 779, z późn. zm.).*
- 17)** *Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występują drzewa i krzewy. Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów*

ewentualnie występujących na terenach przyległych. W trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów zgodnie ze sztuką ogrodniczą - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, na terenie inwestycji nie występują drzewa i krzewy. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje uszkodzenia drzew i krzewów na terenach sąsiednich.

- 18) Na terenie zamierzenia budowlanego nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i grzybów, a także siedlisk przyrodniczych. W przypadku stwierdzenia występowania zwierząt i/lub roślin objętych ochroną gatunkową oraz w sytuacji, gdy realizacja przedsięwzięcia będzie wiązać się z łamaniem zakazów obowiązujących w stosunku do tych gatunków, konieczne jest uzyskanie stosownych zezwoleń, o których mowa w art. 56 ustawy o ochronie przyrody - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony, w przypadku stwierdzenia występowania zwierząt i/lub roślin objętych ochroną gatunkową oraz w sytuacji, gdy realizacja przedsięwzięcia będzie wiązać się z łamaniem zakazów obowiązujących w stosunku do tych gatunków, zostaną uzyskane stosowne zezwolenia, o których mowa w art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

W punkcie III ww. decyzji określono wymagania, dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27

- 1) W projekcie architektoniczno-budowlanym, zgodnie z wynikami analiz Karty informacyjnej przedsięwzięcia, należy uwzględnić rozwiązania zapewniające właściwe warunki akustyczne w mieszkaniach na wyższych kondygnacjach projektowanych budynków, w zakresie doboru odpowiednich przegród zewnętrznych, w tym stolarki okiennej, nawiewników, ścian zewnętrznych, odpowiednio z wymogami normy PN-B-02151-3 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” – w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony, uwzględniając lokalizację planowanej inwestycji wzięto pod uwagę istniejący poziom hałasu, który generuje wzmożony ruch pojazdów. Ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego klimatu akustycznego środowiska w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej wartości dopuszczalnej lub na tym poziomie oraz na zmniejszaniu poziomu hałasu do co najmniej dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. Zastosowano rozwiązania zapewniające właściwe warunki akustyczne w mieszkaniach na wyższych kondygnacjach poprzez dobór odpowiednich przegród zewnętrznych, w tym stolarki okiennej, nawiewników i ścian zewnętrznych odpowiednio z wymogami normy PN-B-02151-3 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementach budowlanych”.
- 2) W celu dotrzymania standardów akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej podlegających ochronie przed hałasem w rozwiązaniach projektowych należy uwzględnić punktowe źródła hałasu, takiej jak: urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, które nie będą przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu dla tych terenów. Zgodnie z analizą obliczeniową opracowaną w ramach Karty informacyjnej przedsięwzięcia, przewidywane jest zamontowanie na dachach budynków łącznie 4 szt. wentylatorów o mocy akustycznej ok. 83 dB każdy, 4 szt. wentylatorów o mocy ok. 65 dB każdy oraz 5 szt. zewnętrznych systemów klimatyzacji lokali usługowych o mocy ok. 70 dB każdy – w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony, dla części mieszkalnej zostaną zaprojektowane wentylatory dachowe (78 szt.) o mocy

akustycznej ok. 52 dB (A) każdy. Przed wentylatorami dachowymi zostaną umieszczone tłumiki kanałowe elastyczne o długości 1,20 m. Wyciąg mechaniczny powietrza z garaży w ilości zapewniającej nieprzekroczenie dopuszczalnej koncentracji szkodliwych zanieczyszczeń wydzielających się podczas wjazdu i wyjazdu samochodów przewidziano wentylatorami wyciągowymi dachowymi (5 szt.) o mocy akustycznej ok. 70 dB (A) każdy. Na odcinkach pionowych przed każdym wentylatorem zamontowane zostaną tłumiki kanałowe prostokątne. W budynku nie przewidziano instalacji klimatyzacji.

- 3) *Należy uwzględnić rozwiązania konstrukcyjno-techniczne obiektów budowlanych oraz systemów odprowadzenia i retencji wód opadowych i roztopowych, służące ochronie tych obiektów przed ryzykiem katastrofy budowlanej oraz w sytuacji nagłych i ekstremalnych zjawisk pogodowych (np. intensywne opady deszczu i śniegu, silny wiatr, wyładowania atmosferyczne)* - w projekcie zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym warunek spełniony, ze względu na charakter przedsięwzięcia, jego zakres przedmiotowy, planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do obiektów stwarzających zagrożenie wystąpienia zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 9 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138). Przedsięwzięcie będzie spełniać wymagania przeciwpożarowe, techniczno-budowlane oraz zostanie zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, w celu wykluczenia ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej. Przedsięwzięcie usytuowane jest poza terenami osuwisk oraz terenami zagrożenia powodziowego. Ze względu na swój charakter, lokalizację jest neutralne względem oddziaływań związanych z klęskami żywiołowymi takimi jak np. podnoszący się poziom mórz, sztormy, erozja wybrzeża i intruzje wód zasolonych. Wody opadowe z tarasów, dachów nad garażami podziemnymi i zjazdu do garażu zbierane będą wypustami dachowymi podgrzewanymi elektrycznie oraz odwodnieniami liniowymi, a następnie system rur kanalizacji deszczowej (wykorzystując retencję kanałową) odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. W projekcie technicznym instalacji elektrycznych zaprojektowano instalację odgromową zabezpieczającą przed wyładowaniami atmosferycznymi. Konstrukcja obiektu zaprojektowana w technologii żelbetowej, monolitycznej z tradycyjnie murowanymi ścianami osłonowymi i wewnętrznymi. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane elementy budynku i instalacji narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu poddawane będą okresowej kontroli co najmniej raz w roku.

Podkreślenia wymaga fakt, że decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach uzyskano przed wejściem w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2023 r. poz. 1724), wprowadzające zmianę dopuszczalnej wyżej opisanej powierzchni garaży, parkingów lub zespołów 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 na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj. na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym za powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego, do 1 ha. Powierzchnia użytkowa w myśl ww. rozporządzenia § 1. ust. 2 pkt 1 wynosi 5839,77 m<sup>2</sup> (0,584 ha) a więc więcej niż 0,5 ha.

Ponadto do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie wyżej cytowanego rozporządzenia „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 przyrody na podstawie przepisów 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 tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji w myśl ww. rozporządzenia § 1. ust. 2 pkt 2 wynosi około 6563,0 m<sup>2</sup> (0,66 ha), w tym powierzchnia zajęta przez projektowane budynki wielorodzinne wynosi 1928,57 m<sup>2</sup> (0,193 ha),

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

- Granice obszaru oddziaływania obejmują działki nr ewid.: 236/24 i 236/25 objęte terenem inwestycji oraz działki o nr ewid.: 234, 235, 236/16, 236/19, 236/20, 236/22, 236/6, 251/10, 251/11, 251/21, 251/32, 251/33.

Zawiadomieniami z dnia 19.02.2024 r. i dnia 03.06.2024 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 mieści się w liniach rozgraniczających teren inwestycji przedstawionych na załączniku Nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Kielce o warunkach zabudowy Nr 365/2022 z dnia 13.12.2022 r. Znak: UA-II.6730.1.226.2021.BT.

- 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 zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały sporządzone przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane i legitymującego się aktualnym, na dzień sporządzenia projektu, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Posiada niezbędne uzgodnienia: rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 12.01.2024 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 znajdują 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 (przelew z dnia 04.01.2024 r.) w wysokości 17 zł (słownie złotych: siedemnaście) na konto Urzędu Miasta Kielce w ING Bank Śląski 38 1050 0099 6450 9000 0000 0000 za pełnomocnictwo – stosownie do wymogu art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 4 w/w ustawy i załącznika do tej ustawy (część IV)*

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023.2111 j.t. ze zm.) – dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.*

#### Załączniki:

Nr 1 – projekt zagospodarowania terenu – 1 egzemplarz (Tom 1/3)

Nr 2 – projekt architektoniczno – budowlany – 1 egzemplarz (Tom 2/3)

Nr 3 – opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty lub kopie tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 1 egzemplarz (Tom 3/3)

z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. Dorota Kwietniczewska  
ZASTĘPC. DYREKTORA  
Wydziału Urbanistyki i Architektury

#### Otrzymują:

1. TOPLOKUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działająca 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 (Referat Lokalizacji Inwestycji)
  3. Prezydent Miasta Kielce (Wydział Podatków, Zarządzania Należnościami i Windykacji)
  4. Prezydent Miasta Kielce (Wydział Gospodarki Komunalnej i Środowiska)
  5. Miejski Zarząd Dróg w Kielcach, 25-395 Kielce, ul. Prendowskiej 7

*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.).*

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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 (Dz.U. 2023.1094 j.t. ze zm.).

## 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.2023.682 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).