



Kielce, 28.06.2024 r.

Znak: UA-IV.6740.1.128.2024.ABA

DECYZJA NR 196/2024

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 28.03.2024 r., uzupełnionego w dniu 15.05.2024 r.,

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

dla:

Pana Marka Walczaka , działającego przez pełnomocnika

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. 301/2, obręb 0010, przy ul. Zagnańskiej w Kielcach, według projektu:

mgr inż. arch. Reginy Kozakiewicz - Opałka, projektantki projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego, posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej Nr KL 63/172/76 wpisanej na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0036, sprawdzony przez:

mgr inż. arch. Małgorzate - Woś, projektantki projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego, posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej Nr 311/SWOKK/2018 wpisanej na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0306,

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,

UA-IV.6740.1.128.2024

- 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),

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.),
- art. 388 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. 2022.2625 j.t.),

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 28 marca 2024 r., uzupełnionym w dniu 15.05.2024 r., Pan Marek Walczak, działający przez pełnomocnika, wystąpił o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. 301/2, obręb 0010, przy ul. Zagnańskiej 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 66/2024 z dnia 04.04.2024 r. Znak: UA-III.6730.1.257.2023.KM,
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej,
- pełnomocnictwo.

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.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej po sprawdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stwierdza, że:

dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Decyzją o warunkach zabudowy Nr 66/2024 z dnia 04.04.2024 r. Znak: UA-III.6730.1.257.2023.KM ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. 301/2, obręb 0010, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFG-A przy ul. Zagnańskiej w Kielcach.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. 301/2, obręb 0010, przy ul. Zagnańskiej w Kielcach, co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

Teren w liniach rozgraniczających inwestycję obejmuje działki gruntu o symbolu użytku: „B” – tereny mieszkaniowe.

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

- 1) *Linia zabudowy – nie ustalono.*
- 2) *Maksymalna intensywność zabudowy – 0,78. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,78, minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,17- w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, intensywność zabudowy wynosi 0,768, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,768,*
- 3) *Udział powierzchni zabudowy – od 0,08 do 0,26 - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, udział powierzchni zabudowy wynosi 0,256*
- 4) *Szerokość elewacji frontowej budynku – od 6,0 m do 11,4 m - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, szerokość elewacji frontowej budynku wynosi 11,34 m*
- 5) *Wysokość zabudowy:*
 - *w przypadku dachu płaskiego – od 9,0 m do 10,5 m,*
 - *w przypadku dachu dwuspadowego symetrycznego lub wielospadowego – od 9,0 m do 12,0 m.*
 - *w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, wysokość budynku wynosi 10,50 m, dla budynku z dachem płaskim*
- 6) *Geometria dachu budynku - dopuszczalne formy dachu:*
 - *dach płaski,*
 - *dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale od 25° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu*
 - *w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, zaprojektowano dach płaski,*
- 7) *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,*
 - *w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 36 %*
- 8) *Minimalna liczba miejsc do parkowania - 1,1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny*
 - *w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, zaprojektowano 10 stanowisk postojowych dla 9 lokali mieszkalnych w tym jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych, co jest zgodne z wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy (9 x 1,1= 9,9 stanowiska postojowego).*

- 9) 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,
 - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, 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).

10) obsługa w zakresie komunikacji

– z drogi publicznej – istniejącym zjazdem z ul. Zagnańskiej (droga publiczna kategorii wojewódzkiej), poprzez działkę nr ewid. 301/1, na podstawie służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez ww. działkę, zgodnie z zapisem w akcie notarialnym z dnia 21.07.2023r., repertorium A Nr 12827/2023, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KI1L/00197309/0, w dziale III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia, polegającej na nieodpłatnej i nieograniczonej czasem służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie przeprowadzenia wszelkich instalacji oraz urządzeń, w tym wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, teletechnicznych oraz gazowych przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 301/1 pasem szerokości pięciu metrów wzdłuż południowej granicy działki na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 301/2 od drogi publicznej do nieruchomości władnącej.

Inwestor uzyskał decyzję Miejskiego Zarządu Dróg z dnia 29.04.2024 r. Znak: WD.RDO.425.40.2024.MoK na przebudowę zjazdu zwykłego z ul. Zagnańskiej (droga wojewódzka nr 762, dz. nr ewid. 25/6 (obręb 0010) na dz. nr ewid. 301/1 obręb 0010).

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 „A”, 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 jest położony na złożu kopalin 6228 Dyminy (piaski i żwiry) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 28.06.1994 r., znak: OS.II-7524/3/94.
 - 15) Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1913 Janów (wapień i margle przem. wapienniczego) - decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 4.07.2023 r., znak: ŚO-V.7427.6.2023.
 - 16) Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1914 Truskawica (wapień i margle przem. wapienniczego) - decyzja Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 6.12.2016 r., znak: OWŚ-V.7427.16.2016.

- 17) Teren inwestycji nie jest położony na złożu kopalin 1117 Posłowice (piaski formierskie) - decyzja Wojewody Kieleckiego z dnia 14.06.1982 r., znak: GT.VI. 8513/9/82.
- 18) Teren inwestycji jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce.
- 19) Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków.
- 20) 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.).
- 21) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze:
 - 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,
 - a) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - b) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunki ochrony środowiska:

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. – w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t.j. ze zm.) i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów Ustawy o ochronie przyrody. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

- 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 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,
- zgodnie z treścią § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj. na obszarach nieobjętych ochroną na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznej rzutu poziomego obiektu budowlanego.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie o powierzchni 0,1175 ha. Zatem wnioskowane przedsięwzięcie nie osiąga progów określonych w § 3 ust.1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz w pkt 58 lit. b rozporządzenia.

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Granice obszaru oddziaływania obejmują działkę nr ewid.: 301/2 obręb 0010 objętą terenem inwestycji oraz działki o nr ewid.: 294, 295, 296, 308, 309, 310, 301/1, 302/2 obręb 0010.

Zawiadomieniem z dnia 20.05.2024 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 66/2024 z dnia 04.04.2024 r. Znak: UA-III.6730.1.257.2023.KM.

- 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.

- 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 opieczątowane 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 Kielc 3, 25 - 516 Kielce, za pośrednictwem organu ją wydającego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 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
- Nr 2 – projekt architektoniczno – budowlany – 1 egzemplarz
- Nr 3 – opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty lub kopie tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów – 1 egzemplarz

Otrzymują:

1. Pan Marek Walczak – reprezentowany 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)

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 w 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, lokomotywownie, 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).