



Kielce, 20.11.2024 r.

Znak: IA-V.6740.1.64.2024.KK
(UA-IV.6740.1.97.2024.KK)

DECYZJA NR 375/2024

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. ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 t.j. ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26.03.2024 r., uzupełnionego w dniach 26.09.2024 oraz 09.10.2024 r.,

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

dla:

Komplexbud - Inwestycje Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością,
działającej przez pełnomocnika

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym jako I etap inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych każdy z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym na terenie obejmującym działki nr ewid. 211/3, 211/4 oraz 211/5, w obrębie 0011, w rejonie alei Solidarności i ul. Górnej w Kielcach, według projektu:

mgr inż. arch. Anny Ciuły, projektantki projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej Nr SW-46/2008 do projektowania bez ograniczeń, wpisanej na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0161;

sprawdzonego przez:

mgr inż. arch. Pawła Dziwińskiego, projektanta projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej Nr SW-120/2011 do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0195;

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,
 - 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),
 - szczególne 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. 2024.1478 j.t.),
- § 2 ust.1 pkt 1 i 3 lit a. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U.2001.138.1554).

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 26 marca 2024 r., uzupełnionym w dniach 26.09.2024 r. oraz 09.10.2024 r. Komplexbud - Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działająca przez pełnomocnika, wystąpiła o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym jako I etap inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych każdy z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym na terenie obejmującym działki nr ewid. 211/3, 211/4 oraz 211/5, w obrębie 0011, w rejonie alei Solidarności i ul. Górnej 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 118/2022 z dnia 27.04.2022 r. Znak: UA-III.6730.1.273.2021.EP (UA-II.6730.1.46.2019.EP RRM-II.6730.229.2018.EP);
 - oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej;
 - umowę Nr 16/2024 z dnia 26.09.2024 r. w sprawie szczegółowych warunków budowy odcinka dodatkowej jezdni na połączeniu ul. Taylora z Al. Solidarności drogi publicznej;
 - 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.

5) (uchylony).

Organ administracji architektoniczno-budowlanej po sprawdzeniu projektu zagospodarowania działki lub 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 17.04.2024 r. znak: UA - IV.6740.1.97.2024.KK Prezydenta Miasta Kielce nałożył na inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie 60 dni od dnia doręczenia postanowienia, tj. do dnia 12.07.2024 r. W dniu 12.07.2024 r. inwestor wniósł o przedłużenie terminu uzupełnienia nieprawidłowości w dokumentacji projektowej. Prezydent Miasta Kielce, postanowieniem z dnia 23.07.2024 r. znak: IA-V.6740.1.64.2024.KK (UA - IV.6740.1.97.2024.KK) przedłużył termin uzupełnienia nieprawidłowości do dnia 3.10.2024 r. Przy piśmie z dnia 26.09.2024 r. oraz 09.10.2024 r. inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową zgodnie z postanowieniem z dnia 17.04.2024 r. Organ odstąpił o zawiadomienia kończącego postępowanie ze względu, że uzupełnienie dokumentacji projektowej nie miało wpływu na obszar oddziaływania planowanej inwestycji.

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 118/2022 z dnia 27.04.2022 r. Znak: UA - III.6730.1.273.2021.EP (UA-II.6730.1.46.2019.EP, RRM-II.6730.229.2018.EP), ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych każdy z częścią usługową w parterze (w tym usługi handle o powierzchni sprzedaży do 600 m² w każdym budynku) oraz garażem podziemnym na działkach nr 211/3, 211/4 i 211/5, obręb 0011, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEF-A w rejonie alei Solidarności i ul. Górnej w Kielcach.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym jako I etap inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych każdy z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym na terenie obejmującym działki nr ewid. 211/3, 211/4 oraz 211/5, w obrębie 0011, w rejonie alei Solidarności i ul. Górnej 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 ładu przestrzennego wynikające z decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) *nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustalono;*
- 2) *wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji od 0,15 od 0,30 - w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – projektowana wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,245 dla całej inwestycji etap I, II i III,*

- 3) *powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – zaprojektowano powierzchnię biologicznie czynną równą 27,94 % terenu inwestycji, dla całej inwestycji etap I, II i III,*
- 4) *szerokość elewacji frontowej – od 12,00 m do 50,00 m - w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony - projektowana szerokość elewacji frontowej wynosi 44,20 m,*
- 5) *wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 15,00 m do 33,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony - projektowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wynosi 32,75 m;*
- 6) *geometria dachu – dach płaski, wysokość do 33,00 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony – zaprojektowano dach płaski o wysokości 32,75 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.*
- 7) *obsługa w zakresie infrastruktury technicznej*
 - *zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
 - *odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
 - *zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania,*
 - *odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej wraz z uwzględnieniem częściowej retencji, projektowanym przyłączem wg odrębnego opracowania, dodatkowo częściowe rozprowadzenie powierzchniowo wód opadowych na terenach zielonych inwestycji.*

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).

- 8) *obsługa w zakresie komunikacji*
 - *z drogi publicznej – z ulicy Górnej (droga publiczna kategorii powiatowej) poprzez ustanowioną służebność gruntową na działce nr 211/6 opisaną w księdze wieczystej K11L/00092513/7 oraz zapisami w zbiorze dokumentów pod Nr hip 821).*
 - *Z uwagi na bezpieczeństwo ruchu drogowego konieczna jest przebudowa układu komunikacyjnego obsługującego teren przedmiotowej inwestycji w sposób niepowodujący dodatkowych utrudnień na ul. Górnej. Inwestor zobowiązany będzie do opracowania dokumentacji projektowej i wykonania własnym staraniem połączenia Alei Solidarności z ul. Taylora oraz opracuje projekt organizacji ruchu dla jednokierunkowej ul. Górnej w oparciu o art. 16 z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.). – Warunek spełniony w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym. Inwestor zobowiązał się do opracowania dokumentacji projektowej i wykona własnym staraniem połączenie Alei Solidarności i Taylora oraz opracuje projekt organizacji ruchu dla jednokierunkowej ul. Górnej na podstawie umowy Nr 16/2024 w sprawie szczegółowych warunków budowy odcinka dodatkowej jezdni na połączeniu ul. Taylora z Al. Solidarności*

drogi publicznej zawartej pomiędzy Gminą Kielce – Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach, a KOMPLEXBUD-INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, ul. Szczecińska 34, 25-345 Kielce, zawartą w dniu 26.09.2024 r. w Kielcach w trybie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych na realizację zadania pn. budowa odcinka dodatkowej jezdni, na połączeniu ul. Taylora z Al. Solidarności” w zakresie oznaczonym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.

- *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 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, dodatkowo minimum 10% ilości stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,*
 - *1 stanowisko postojowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 50 m², a dla pozostałych lokali usługowych – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez wliczania powierzchni pomieszczeń pomocniczych i magazynowych), nie mniej niż 24, dla określonych we wniosku usług handlu.*

Warunek spełniony w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym - zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego należy zrealizować **stanowiska postojowe w ilości minimum 155**. Dla projektowanych w etapie I inwestycji 120 lokali mieszkalnych wymaganych jest **146 stanowisk postojowych** w tym (132 dla lokali mieszkalnych i 14 dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne), dla 7 lokali usługowych o powierzchni użytkowej do 50 m² wymagane jest **7 stanowisk postojowych**, a dla 1 lokalu usługowego o powierzchni użytkowej większej niż 50 m² wymagane są **2 stanowiska postojowe**. W ramach I etapu inwestycji **zaprojektowano 155 stanowisk postojowych**, z czego 125 stanowisk postojowych w garażach podziemnych i 30 stanowisk na terenie inwestycji w tym 4 przeznaczone na potrzeby osób niepełnosprawnych. Na stropie garażu podziemnego zaprojektowano 19 terenowych stanowisk postojowych na potrzeby realizacji II i III etapu inwestycji.

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.2024.1292 j.t.);
- 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:

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 obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów Ustawy o ochronie przyrody.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

- 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 przyrody 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 § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie rozporządzenia, o jakim mowa wyżej, „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż **4 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 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 o jakim mowa wyżej „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 **1 ha** na obszarach inż. 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 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.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym jako I etap inwestycji polegającej na

budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych każdy z częścią usługową w parterze oraz garażem podziemnym na terenie całej inwestycji o powierzchni 9111,63 m².

W projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym projektowana powierzchnia zabudowy zdefiniowana w ww. rozporządzeniu wyniesie 9111,63 m² (0,9111 ha), w tym powierzchnia zajęta przez projektowane budynki wynosi 2228,74 m² (0,223 ha) a więc jest mniejsza niż 2 ha i 4 ha. Powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z niezbędną infrastrukturą, w rozumieniu przytoczonego przepisu wynosi 9666,90 m² (0,967 ha), a więc jest mniejsza niż 1 ha.

Biorąc powyższe pod uwagę inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Granice obszaru oddziaływania obejmują działki nr ewid.: 211/3, 211/4, 211/5, obręb 0011, objęte terenem inwestycji oraz działki o nr ewid.: 211/6, 211/10, 215, 217/2, 218, 219.

Zawiadomieniem z dnia 12.04.2024 r., strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania i o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów w sprawie. W toku postępowania nie wpłynęły żadne uwagi i zastrzeżenia.

Ponadto stwierdzam, co następuje:

- Obszar objęty projektem zagospodarowania terenu mieści się w liniach rozgraniczających teren inwestycji przedstawionych na załączniku Nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Kielce o warunkach zabudowy Nr 118/2022 z dnia 27.04.2022 r. Znak: UA-III.6730.1.273.2021.EP (UA-II.6730.1.46.2019.EP RRM-II.6730.229.2018.EP);

- 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 uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 26.09.2024 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 znajduje się do wglądu w tutejszym Urzędzie.

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

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

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

Inwestor dokonał zapłaty opłaty skarbowej (przelew z dnia 25.03.2024 r. i dnia 12.11.2024 r.) w wysokości łącznej 343,75 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści groszy) na konto Urzędu Miasta Kielce w ING Bank Śląski 38 1050 0099 6450 9000 0000 0000 za pozwolenie na budowę:

w tym:

- 326,75 zł za pozwolenie na budowę – stosownie do wymogu art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. „c” i art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2023.2111 j.t. ze zm.) i załącznika tej ustawy (cz. III pkt 9 lit. a)
- 17 zł 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 i projekt architektoniczno-budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - 1 egzemplarz

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Dominik Kwietniewski
ZASTĘPCA DYREKTORA

Otrzymują:

1. Komplexbud - Inwestycje 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. Koźia 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 zostały ujawnione Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce oraz Wydziałowi Podatków, Zarządzania Należnościami i Windykacji UM Kielce, celem realizacji obowiązku wynikającego z art. 82b ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane oraz z § 6 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2002 r. w sprawie informacji podatkowej (Dz.U.2017.68. j.t.).

POUCZENIE:

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