



Kielce, 31.01.2025 r.

Znak: IA-V.6740.1.171.2024.ABA

DECYZJA NR 18 /2025

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.2024.572 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 31.07.2024 r., uzupełnionego w dniu 27.12.2024 r. oraz w dniach 15.01.2025 i 24.01.2025 r.

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

dla:

Pana Michała Grabińskiego, działającego przez pełnomocnika

obejmujące:

budowę 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w 4 zespołach na dz. nr ewid. 33/4, 33/5, 33/6, 32/2, 34/3, 34/5 (powstałych w wyniku podziału dz. nr ewid. 32,33/1, 33/2, 34/2) obręb 0025 przy ul. Zagórskiej w Kielcach,

w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2022 r Znak: GKŚ-IV.6220.10.2022 pn.: „Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. Zagórskiej w Kielcach”, zlokalizowanego nr ewid. 32, 33/1, 33/2 i 34/2 obręb 0025 W Kielcach.

według projektu:

mgr inż. arch. Arkadiusza Wodnickiego, projektanta projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno- budowlanego, posiadającego uprawnienia arch. bez ogr. Nr KI-270/89, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem SW-0086,

z zachowaniem następujących warunków:

- **budowę prowadzić zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym i projektem zagospodarowania działki, pod kierunkiem osób uprawnionych, z zachowaniem**

IA-V.6740.1.171.2024

- 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 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2022 r Znak: GKŚ-IV.6220.10.2022,
- 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. 2024.1478 j.t.),
- 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.2024.1112 j.t.).

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 31 lipca 2024 r., uzupełnionym w dniu 27.12.2024 r. oraz w dniach 15.01.2025 i 24.01.2025 r. Pan Michał Grabiński, działający przez pełnomocnika, wystąpił o udzielenie pozwolenia na budowę 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w 4 zespołach na dz. nr ewid. 33/4, 33/5, 33/6, 32/2, 34/3, 34/5 (powstałych w wyniku podziału dz. nr ewid. 32,33/1, 33/2, 34/2) obręb 0025 przy ul. Zagórskiej w Kielcach, w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14.07.2022 r. Znak: GKŚ-IV.6220.10.2022 pn.: „Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. Zagórskiej w Kielcach”, zlokalizowanego nr ewid. 32, 33/1, 33/2 i 34/2 obręb 0025 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 37/2023 z dnia 14.02.2023 r. Znak:UA-II.6730.1.75.2022.WR;
- 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 37/2023 z dnia 14.02.2023 r. Znak:UA-II.6730.1.75.2022.WR, ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w 4 zespołach, na działkach nr ewid. 32, 33/1, 33/2, 34/2, obręb 0025, przy ul. Zagórskiej w Kielcach, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHI-A.

Przedmiotem inwestycji jest budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w 4 zespołach, na działkach nr ewid. 33/4, 33/5, 33/6, 32/2, 34/3, 34/5 (powstałych w wyniku podziału dz. nr ewid. 32,33/1, 33/2, 34/2) obręb 0025, przy ul. Zagórskiej w Kielcach, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHI-A, co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

Teren w liniach rozgraniczających inwestycję obejmuje działki gruntu o symbolu użytku: RIVa – grunty orne klasy IVa, RV – grunty orne klasy V, Br-RIVa – grunty rolne zabudowane klasy IVa, S- RIVa – sady na gruntach ornym klasy IVa, łIV – łąki trwałe klasy IV, (grunty pochodzenia mineralnego). Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 j.t.) nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych, w przypadku użytków rolnych kat. IV, V, VI wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego.

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

- 1) *Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 57,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zagórskiej, wyznaczonej południową stroną terenu przeznaczonego do zabudowy, oznaczoną na załączniku graf. literami D-C-I – w projekcie zagospodarowania terenu warunek spełniony – 15 budynków usytuowano za nieprzekraczalną linią zabudowy budynki ozn. Nr 1, Nr 2 i Nr 3 w odległości od 62,05 m do 62,11 m, zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zagórskiej w Kielcach, pozostałe budynki są zlokalizowane w głębi działki.*
- 2) *Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę w granicach oznaczonych na zał. graf. literami CDEFGHI-C – od 0,10 do 0,14, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę w granicach oznaczonych na zał. graf. literami CDEFGHI- wynosi 0,1308 (1296,68m² / 9907,47 m²),*
- 3) *Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę w granicach oznaczonych na zał. graf. literami CDEFGHI-C, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony powierzchnia biologicznie czynna wynosi 61,75% (6118,26m² /9907,47 m² x 100%) powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę w granicach oznaczonych na zał. graf. literami CDEFGHI-C,*

Dla każdego budynku ustaliam

Spełnienie wymagań dla budynku typ A, czyli: ozn. Nr 1, Nr 4, Nr 8 , Nr 12

- 4) Szerokość elewacji frontowej (południowej) – od 7,00m do 9,50m, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, szerokość elewacji budynku wynosi 7,89 m,
- 6) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) – od 3,00m do 6,40m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) wynosi 6,40m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- 7) Geometria dachu – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia, w przedziale od 20° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 12,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu- w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, zaprojektowano dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 40°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu wynosi 11,17m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie przekracza 1/3 długości okapu , długość lukarny wynosi 2,58 m (długość okapu 7,89 m /3= 2,60 m),

Spełnienie wymagań dla budynku typ B, czyli: ozn. Nr 2, Nr 5, Nr 6, Nr 9, Nr 10, Nr 13, Nr 14

- 8) Szerokość elewacji frontowej (południowej) – od 7,00m do 9,50m, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony szerokość elewacji budynku wynosi 7,75 m,
- 9) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) – od 3,00m do 6,40m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) wynosi 6,40m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- 10) Geometria dachu – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia, w przedziale od 20° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 12,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu - w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, zaprojektowano dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 40°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu wynosi 11,17m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie przekracza 1/3 długości okapu, długość lukarny wynosi 2,58 m (długość okapu 7,75 m /3= 2,58 m).

Spełnienie wymagań dla budynku typ C, czyli: ozn. Nr 3, Nr 7, Nr 11, Nr 15

- 10) Szerokość elewacji frontowej (południowej) – od 7,00m do 9,50m, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony szerokość elewacji budynku wynosi 7,89 m,
- 12) Wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) – od 3,00m do 6,40m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w projekcie architektoniczno- budowlanym warunek spełniony, wysokość górnej krawędzi (gzymsu, okapu) elewacji frontowej (południowej) wynosi 6,40m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

13) *Geometria dachu – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia, w przedziale od 20° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu do 12,00m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu- w projekcie architektoniczno-budowlanym warunek spełniony, zaprojektowano dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 40°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie kalenicowym do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu wynosi 11,17m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Łączna długość lukarn nie przekracza 1/3 długości okapu , długość lukarny wynosi 2,58 m (długość okapu 7,89 m /3= 2,60 m).*

19) 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 na tereny zielone działek objętych inwestycją.

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).

20) obsługa w zakresie komunikacji

- z drogi publicznej – projektowanym zjazdem z ul. Zagórskiej, wg odrębnego opracowania. Inwestor uzyskał decyzję Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 29.11.2024 r zezwalającą na przebudowę zjazdu zwykłego z ul. Zagórskiej na działkę nr ewid. 33/4 (obręb 0025) do obsługi piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w czterech zespołach na dz. nr 33/4, 33/5, 33/6, 32/2, 34/3, 34/5 obręb 0025 przy ul. Zagórskiej w Kielcach.
- w ramach inwestycji zaprojektowano 34 stanowisk postojowych dla 15 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 15 budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z tego: w pomieszczeniach garażowych zlokalizowanych w poziomie parteru 15 stanowisk postojowych oraz 19 stanowisk postojowych na gruncie, na terenie inwestycji, co jest zgodne z wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z którą, należało zaprojektować min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny.

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 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) - jest w strefie C. Projektowana inwestycja nie narusza ustaleń cytowanej Uchwały);
- 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 „B”, 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.2024.1290 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 2023r., poz. 2110).

- 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 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).
- 15) 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 2024 r. poz. 1199 j.t.), 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 została zakwalifikowana 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 2022r. poz. 1029 z późn. zm.), tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust.1:

- pkt 55 litera b, tiret pierwszy, cyt.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”,

- pkt 58 litera a, cyt.: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5,8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy” rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U z 2019r. poz. 1839 ze zm.).

W dniu 14.07.2022r. Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKŚ-IV.6220.10.2022 z dnia 14.07.2022r. w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. Zagórskiej w Kielcach”, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 32,33/1, 33/2 i 34/2, obręb 0025 w Kielcach.

W ww. decyzji w punkcie II zgodnie z art. 84 ust. 1a u.o.o.ś. określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

1. należy stosować sprawny technicznie sprzęt budowlany i transportowy. Rodzaj i stan techniczny sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi,

2. teren zaplecza budowy, miejsca postojowe maszyn i urządzeń oraz miejsca magazynowania materiałów budowlanych należy zorganizować w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem,

3. wykonawca prac winien posiadać sorbenty służące do minimalizacji skutków potencjalnych wycieków substancji niebezpiecznych,
4. zaopatrzenie w wodę należy realizować za pośrednictwem sieci wodociągowej,
5. ścieki bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia należy gromadzić w przenośnych sanitariatach i zapewnić ich regularny wywóz przez uprawnione podmioty,
6. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej,
7. na etapie realizacji, użytkowania i likwidacji zamierzenia należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko gruntowo-wodne.

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 budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 pkt 1, 10, 14, 18 i 23.

W projekcie zagospodarowania terenu projektant w opisie technicznym do projektu zagospodarowania terenu odniósł się do wymagań na powyższe punktu. Projektowane budynki zaprojektowano w konstrukcji murowanej z elementami żelbetowymi, z materiałów odpornych na występowanie nagłych zjawisk pogodowych, takich jak opady deszczu i śniegu. Woda opadowa z dachów zostanie odprowadzona za pośrednictwem rynien i rur spustowych grawitacyjnie na tereny zielone oraz nawierzchnie ażurowe takie jak: ekokraty przy stanowiskach postojowych czy ażurowa kostka betonowa na terenie dróg dojazdowych. Zaprojektowano miejsce składowania śniegu. Rozwiązania takie zapewniają zabezpieczenie przeciwko zagrożeniom związanych z intensywnymi opadami śniegu, deszczu, występowaniem nagłych zjawisk pogodowych, silnych wiatrów, itp.

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Granice obszaru oddziaływania obejmują działki nr ewid.: 33/4, 33/5, 33/6, 32/2, 34/3, 34/5 objęte terenem inwestycji oraz działki o nr ewid.: 31, 32/1, 33/3, 35 obręb 0025 .

Zawiadomieniem z dnia 09.01.2025 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 37/2023 z dnia 14.02.2023 r. Znak:UA-II.6730.1.75.2022.WR;

- 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 dołączyli do przedmiotowego projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu tego projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

- Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, zatwierdzony projekt budowlany nie podlega sprawdzeniu pod względem zgodności z przepisami w tym techniczno – budowlanymi przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń o odpowiedniej specjalności, na podstawie przepisów szczególnych i jego zakres zwolniony jest z tego obowiązku.

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 tutaj. 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.

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.



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Dominik Kwietniewski
ZASTĘPCA DYREKTORA

Załączniki:

- Nr 1 – projekt zagospodarowania terenu – 1 egzemplarz
- Nr 2 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 1 – 1 egzemplarz
- Nr 3 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 2 – 1 egzemplarz
- Nr 4 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 3 – 1 egzemplarz
- Nr 5 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 4 – 1 egzemplarz
- Nr 6 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 5 – 1 egzemplarz
- Nr 7 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 6 – 1 egzemplarz
- Nr 8 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 7 – 1 egzemplarz
- Nr 9 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 8 – 1 egzemplarz
- Nr 10 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 9 – 1 egzemplarz
- Nr 11 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 10 – 1 egzemplarz
- Nr 12 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 11 – 1 egzemplarz
- Nr 13 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 12 – 1 egzemplarz
- Nr 14 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 13 – 1 egzemplarz
- Nr 15 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 14 – 1 egzemplarz
- Nr 16 – projekt architektoniczno – budowlany budynku Nr 15 – 1 egzemplarz
- Nr 17 – informacja BIOZ oraz dokumenty formalne – 1 egzemplarz

Otrzymują:

1. Pan Michał Grabiński – 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 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.2024.725 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).