

PREZYDENT MIASTA KIELCE

Kielce, 27.09.2016

Znak: AB-I.6740.1.470.2016.SS

### DECYZJA NR 472/2016

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.2016.290 j.t. ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 07.09.2016 r.,

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach z siedzibą przy ul. Paderewskiego 20,  
w Kielcach**

obejmujące:

**lokale mieszkalne jako zespół 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (trzy szeregi po trzy budynki) i bliźniaczej (dwa budynki) wraz z przynależnymi 5 budynkami gospodarczymi i 11 miejscami postojowymi, na działkach o nr ew.: 319/2, 439/2, 439/3, 441/2, 440/2, 440/1 obręb 0005, u zbiegu ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej w Kielcach, według projektu:**

**Danuty Jaroszyńskiej-Ziach** – projektantki architektury, zagospodarowania terenu posiadająca uprawnienia Nr KL-127/89, wpisanej na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Architektów RP pod numerem SW-0030,

**Włodzimierza Lubienieckiego** – projektanta konstrukcji posiadającego uprawnienia Nr KL-388/88, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem SWK/BO/0369/01,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1–4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- budowę prowadzić zgodnie z projektem 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,
- zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. – o odpadach (Dz.U.2013.21 j.t. ze zm.) posiadacz odpadów jest obowiązany do postępowania

z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16 - 31, 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, wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1615 j.t. ze zm.),
- realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować niszczenia siedlisk zwierząt dziko żyjących objętych ochroną gatunkową (w tym siedliska ptaków i schronienia nietoperzy) zgodnie z art. 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1615 j.t. ze zm.),

~~2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~

~~3. Terminy rozbiórki:~~

~~1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: przed przystąpieniem do budowy należy rozebrać obiekty budowlane znajdujące się na terenie objętym inwestycją i z nią kolidujące.~~

~~4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:~~

Obszar oddziaływania obiektów, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

1. teren działek objętych niniejszą decyzją tj: dz. nr ewid. 319/2, 439/2, 439/3, 441/2, 440/2, 440/1, obręb 0005.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 07.09.2016 r., Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, wystąpił o udzielenie pozwolenia na budowę lokali mieszkalnych jako zespołu 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (trzy szeregi po trzy budynki) i bliźniaczej (dwa budynki) wraz z przynależnymi 5 budynkami gospodarczymi i 11 miejscami postojowymi, na działkach o nr ew.: 319/2, 439/2, 439/3, 441/2, 440/2, 440/1, obręb 0005, u zbiegu ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej w Kielcach.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestorzy załączyli wymagane przepisami art. 33 ust. 2 ustawy z 1994r. – Prawo budowlane dokumenty:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzję Prezydenta Miasta Kielce Nr 68/2015 z dnia 24.02.2015 r. Znak: AU-II.6730.313.2014.ASZ, o warunkach zabudowy;

Po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę oraz sprawdzeniu zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego:

- 1) *zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku*

miejscowego planu, a także 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 2) zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonania – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenia projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane,

stwierdzam, że:

dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Decyzją o warunkach zabudowy Nr 68/2015 z dnia 24.02.2015 r. Znak: AU-II.6730.313.2014.ASZ, ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji: budowa lokali mieszkalnych jako zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z przynależnymi budynkami gospodarczymi i miejscami postojowymi, na działkach o nr ew.: 319/2, 439/2, 439/3, 441/2, 440/2, 440/1, obręb 0005, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEFGHIJKL-A u zbiegu ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej w Kielcach.

Przedmiotem inwestycji jest budowa 11 lokali mieszkalnych jako zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (trzy szeregi po trzy budynki) i bliźniaczej (dwa budynki) wraz z przynależnymi 5 budynkami gospodarczymi i 11 miejscami postojowymi, na działkach o nr ew.: 319/2, 439/2, 439/3, 441/2, 440/2, 440/1, obręb 0005, u zbiegu ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej w Kielcach, co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

Teren w liniach rozgraniczających inwestycję położony jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolami: B - tereny mieszkaniowe, dr- drogi.

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

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Tartacznej
  - w projekcie warunek spełniony, projektowana linia zabudowy od strony ul. Tartacznej w odległości 13,61 m od krawędzi jezdni.
  - w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Skrzetlewskiej
  - w projekcie warunek spełniony, projektowana linia zabudowy od strony ul. Skrzetlewskiej w odległości 9,44 m od krawędzi jezdni.
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – od 0,11 do 0,26, i co najmniej 25%

powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego – w projekcie warunek spełniony, wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,21, projektowana powierzchnia biologicznie czynna 52%.

**Dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:**

- 3) Szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej) – od 5,0 m do 11,3 m – w projekcie warunek spełniony, szerokość elewacji od strony ul. Tartacznej:
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr 7,9,10 – 6,15 m,
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 – 6,30 m,
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr 11 – 9,15 m,
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr 8 – 6,00 m,szerokość elewacji od strony ul. Skrzetlewskiej:
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr 1, 3, 6 – 6,15 m,
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr 7, 8, 9, 10, 11 – 6,30 m,
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr 5 – 6,00 m,
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr 2 – 9,00 m,
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr 4 – 9,15 m.
- 4) Wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej budynku (od strony ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej) – od 3,0 m do 4,7 m mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - w projekcie warunek spełniony, projektowana wysokość budynków mieszkalnych wynosi 3,24 m.
- 5) Geometria dachu budynku – dach płaski - w projekcie warunek spełniony, projektowane dachy płaskie.

**Dla każdego budynku gospodarczego:**

- 6) Szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej) – od 2,5 m do 9,5 m – w projekcie warunek spełniony, szerokość elewacji od strony ul. Tartacznej:
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr K-I, K-II, - 2,00 m,
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr K-III – 3,00 m,
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr K-IV, K-V - 5,75 m,szerokość elewacji od strony ul. Skrzetlewskiej:
  - budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania nr K-III - 5,76 m,
  - budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania nr K-I, K-II, K-IV, K-V - 3,00 m.
- 7) Wysokość górnej krawędzi (okapu) elewacji frontowej budynku (od strony ul. Tartacznej i ul. Skrzetlewskiej) – od 2,0 m do 2,5 m mierzona od średniego

poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – w projekcie warunków spełniony, projektowana wysokość budynków gospodarczych wynosi 2,5 m.

- 8) Geometria dachu budynku – dach płaski w projekcie warunków spełniony, projektowane dachy płaskie.

#### **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. – w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 j.t.) i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 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.2014.1446 j.t. ze zm.).

#### **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego
  - zaopatrzenie w wodę z wodociągu projektowanym przyłączem, według oddzielnego opracowania,
  - odprowadzenie ścieków projektowanym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacyjnej, według oddzielnego opracowania,
  - odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone działki objętej inwestycją,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanym przyłączem, według oddzielnego opracowania.
- obsługa komunikacyjna
  - z drogi publicznej ul. Tartacznej istniejącym zjazdem,
  - w ramach inwestycji zaprojektowano 11 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie działki, dla 11 lokali mieszkalnych, co jest zgodne z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy.

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, w tym drogowej, 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).

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

Przedmiotowa inwestycja nie utrudni dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności, nie spowoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, nie wywoła uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz nie ograniczy dostępu światła dziennego.

Ponadto stwierdzam, co następuje:

- Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na załączniku Nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Kielce o warunkach zabudowy Nr 68/2015 z dnia

24.02.2015 r. Znak: AU-II.6730.313.2014.ASZ - obszar objęty projektem zagospodarowania terenu mieści się w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

- 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.2015.1422 j.t.).

- Projekt budowlany przedmiotowej inwestycji jest kompletny, obejmuje projekt zagospodarowania terenu, projekt wielobranżowy architektoniczno-budowlany, w którym zawarta jest informacja o obszarze oddziaływania obiektu i informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

- Projekt został sporządzony przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnym, na dzień sporządzenia projektu, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

- Projektanci 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 tuł. Urzędu załączniki opisowe i graficzne.

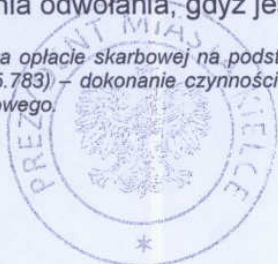
Projekty stanowiące załączniki do decyzji znajdują się do wglądu w tutejszym Urzędzie.

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 – Prawo budowlane.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego, 25-516 Kielce, aleja IX Wieków Kielc 3, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdyż jest zgodna z żądaniem wszystkich stron.

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt.2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2015.783) – dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.*



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Andrzej Kędra  
DYREKTOR

Wydziału Architektury i Budownictwa

Załączniki:

2 egzemplarze projektu budowlanego  
Nr 1 – Projekt budowlany wielobranżowy

AB-I.6740.1.470.2016.SS

6

Stwierdza się, że decyzja niniejsza  
w dniu 12.10.2016 r.  
stała się ostateczna i podlega wykonaniu  
Kielce, dnia 16.03.2017 r.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr Hanna Kamińska  
INSPEKTOR  
Referat Administracji Budowlanej  
Wydział Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Miejski Zarząd Budynków w Kielcach  
ul. Paderewskiego 20  
Kielce
2. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru  
Budowlanego dla Miasta Kielce  
Kielce, ul. Kozia 3
2. Prezydent Miasta Kielce (Wydział Rozwoju i Rewitalizacji Miasta)

**POUCZENIE:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) ~~w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego — oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane;~~
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.