POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Kielce

Kielce, dnia 12.06.2025 r.

Znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI

DECYZJA

Na podstawie art. 49 ust. 4 pkt. 1 i 2, ust. 5 art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 2, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

- po rozpatrzeniu sprawy samowolnie wykonanej budowy drogi zlokalizowanej na działkach numer ewidencyjny gruntów 1769/1 (na odcinku pomiędzy działką 1186 a działką 1167/21, tj. na trasie przewidywanej ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.17 - jako drogi publicznej kategorii dojazdowej) i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach

1) zatwierdzam

inwestorowi - ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k., projekt budowlany budowy drogi zlokalizowanej na działkach numer ewidencyjny gruntów 1769/1 (na odcinku pomiędzy działką 1186 a działką 1167/21, tj. na trasie przewidywanej ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.17 - jako drogi publicznej kategorii dojazdowej) i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach i zezwalam na wznowienie robót budowlanych objętych w/w projektem budowlanym, autorstwa:

mgr inż. Mariusz Pobochy – projektant branży drogowej, posiadający uprawnienia budowlane Nr SWK/0142/POOD/09 do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej, wpisany na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SWK/BD/0031/10;
mgr inż. Norberta Rogowskiego - projektant branży sanitarnej, posiadający uprawnienia budowlane Nr SWK/0090/POOS/13 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem SWK/IS/0104/13;
mgr inż. Dominika Króla - projektanta branży elektrycznej, posiadającego uprawnienia budowlane Nr SWK/0104/PWOE/14 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem SWK/IE/0152/14;
mgr inż. Macieja Króla - projektanta branży elektrycznej, posiadającego uprawnienia budowlane Nr SWK/0126/PWBE/19 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, wpisanego na listę Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem SWK/IE/0152/14.

Kategoria obiektu: XXV, XXVI

2) nakładam

na inwestora obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu po zakończeniu robót budowlanych, o które należy wystąpić z odrębnym wnioskiem do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego da Miasta Kielce, załączając wymagane dokumenty.

Załącznik do niniejszej decyzji stanowi opatrzony pieczęcią Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce projekt budowlany, który znajduje się do wglądu w siedzibie tut. Inspektoratu.

Udzielenie pozwolenia na wznowienie robót budowlanych następuje pod warunkiem uwzględnienia wszystkich wymogów wynikających z warunków technicznych oraz uzgodnień i opinii zawartych w projekcie budowlanym.

Przy wykonywaniu robót budowlanych należy zachować następujące warunki i wymagania:

- roboty można wznowić po uprawomocnieniu się decyzji,
- roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji, pod kierownictwem i nadzorem osób uprawnionych, z zachowaniem obowiązujących norm branżowych wykonania robót, przepisów w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska oraz wymogów sztuki budowlanej,
- przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.

Pouczam inwestorów o obowiązku:

- objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy, który jest obowiązany prowadzić dziennik budowy, umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną budowy oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- odpowiedniego zabezpieczenia terenu prowadzonych robót,
- uporządkowania i zagospodarowania terenu po zakończeniu robot budowlanych,
- przechowywania przez okres istnienia obiektu niniejszej decyzji.

Równocześnie Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce uprzedza, że zgodnie z art. 49 i 49a Kpa:

Art. 49. *§ 1. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.*

§ 2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Art. 49a. *Poza przypadkami, o których mowa w art. 49, organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art.*

49 § 1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. Do zawiadomienia stosuje się przepis art. 49 § 2.

w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym, dokonuje zawiadomienia o prowadzonych dalszych czynnościach organu nadzoru budowlanego przez ich udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej *https://kielcemiasto.pinb.gov.pl*

UZASADNIENIE

W wyniku kontroli przeprowadzonej w dniu 25 maja 2020 r. w sprawie budowy drogi zlokalizowanej na działkach numer ewidencyjny gruntów 1769/1, 1769/2, 1769/4, 1769/5, 1769/6, 1769/7 i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach stwierdzono, że firma developerska ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k., bez wymaganego pozwolenia na budowę prowadzi roboty budowlane związane z budową drogi w ul. Lisowczyków na potrzeby obecnie realizowanej inwestycji p.n. „Osiedle Vivienda Park". W/w działki stanowią obecnie własność developera oraz Państwa Kazimierza i Teresy Biskupów, jednakże zgodnie z treścią umowy nr 4 z dnia 6 sierpnia 2018 r., zawartej pomiędzy Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach, a firmą developerską ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k., na w/w nieruchomościach gruntowych zostanie w przyszłości zrealizowana inwestycja budowlana p.n. „Budowa ulicy 1.KDD.17 wraz z budową skrzyżowania z ulicą Lisowczyków (1.KDD.16)".

Na podstawie wizji lokalnej ustalono przekrój realizowanej drogi w następującym układzie:

1. Nawierzchnia z kostki betonowej BEHATON grub. 8 cm,
2. Podsypka cementowa grub. ok. 3 cm (nieznana klasa materiału),
3. Warstwa kruszywa o frakcji 0-63 mm grub. ok. 20 cm,
4. Stabilizacja (brak widocznego materiału) - szacowana grub. ok. 15 cm,
5. Grunt.

Po obu stronach nawierzchni jezdni wykonano krawężnik betonowy o wymiarach: szerokość 15 cm, długość 100 cm, wysokość nieustalona (część widoczna o wysokości ok. 12 cm). Szerokość nawierzchni drogi (bez krawężników) na odcinku A wynosi ok. 5,02 m, natomiast na odcinkach B i C wynosi ok. 6,12 m. Inwestor wykonał zjazdy z odcinka A drogi w odcinki B i C oraz zjazd bramowy na posesję nr ewid. 1170/2 w obrębie 0023 zlokalizowaną przy ul. Lisowczyków w Kielcach.

Stan zawansowania robót związanych z budową drogi, opisany szkicem, był następujący:

1. Odcinek A o długości ok. 214,7 m zlokalizowany na działkach nr ewid. 1769/1 i 1167/21 w obrębie 0023 wykonany został „na gotowo" (podbudowa z nawierzchnią z kostki betonowej), za wyjątkiem końcowego odcinka o długości ok. 19,3 m, gdzie wykonano podbudowę bez nawierzchni z kostki betonowej.
2. Odcinek B o długości ok. 86,1 m zlokalizowany na działkach nr ewid. 1769/1, 1769/4 i 1769/5 w obrębie 0023 wykonany został „na gotowo" (podbudowa z nawierzchnią z kostki betonowej), za wyjątkiem działki nr ewid 1769/5 w obrębie 0023, gdzie wykonano teren zielony.
3. Odcinek C o długości ok. 95,4 m zlokalizowany na działkach nr ewid. 1769/1,m 1769/2, 1769/6 i 1769/7 w obrębie 0023 wykonany został „na gotowo" (podbudowa z nawierzchnią z kostki betonowej), za wyjątkiem działek nr ewid 1769/6 i 1769/7 w obrębie 0023, gdzie wykonano podbudowę bez nawierzchni z kostki betonowej oraz teren zielony.

Różnice poziomu terenu sąsiednich działek usytuowanych wzdłuż przedmiotowej drogi w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wraz z odległością krawężnika drogi do ogrodzenia w/w działek sąsiednich dla odcinka A w/w drogi, opisane szkicem, są następujące:

1. Działka nr ewid. 1172/3 – odległość krawężnika drogi od ogrodzenia wynosi od ok. 1,0 m do ok. 1,1 m, a różnica poziomu terenu działki w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wynosi odok. +0,6 m do ok. +0,7 m.
2. Działka nr ewid. 1172/2 – odległość krawężnika drogi od ogrodzenia wynosi od ok. 0,75 m do ok. 0,9 m, a różnica poziomu terenu działki w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wynosi od ok. +0,5 m do ok. +0,55 m.
3. Działka nr ewid. 1172/1 – odległość krawężnika drogi od ogrodzenia wynosi od ok. 0,5 m do ok. 0,65 m, a różnica poziomu terenu działki w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wynosi od ok. ±0,0 m do ok. +0,5 m.
4. Działka nr ewid. 1170/1 – odległość krawężnika drogi od ogrodzenia wynosi od ok. 0,6 m do ok. 1,7 m, a różnica poziomu terenu działki w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wynosi od ok. -0,4 m do ok. -0,1 m.
5. Działka nr ewid. 1170/2 – odległość krawężnika drogi od ogrodzenia wynosi od ok. 1,7 m do ok. 3,5 m, a różnica poziomu terenu działki w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wynosi od ok. -0,4 m do ok.-0,1 m.
6. Działka nr ewid. 1167/22 – odległość krawężnika drogi od ogrodzenia wynosi od ok. 2,3 m do ok. 2,9 m, a różnica poziomu terenu działki w stosunku do poziomu nawierzchni drogi wynosi ±0,0 m.

Droga techniczna, którą porusza się sprzęt ciężki przy budowie w/w drogi oraz realizacji inwestycji p.n. „Osiedle Vivienda Park" zlokalizowana jest wzdłuż całego odcinka A. Nowo budowane budynki w/w osiedla znajdują się w odległości od ok. 5,3 m do ok. 8,7 m od krawędzi drogi.

W trakcie prowadzonej kontroli w dniu 25 maja 2020 r. inwestor oraz wykonawca otrzymali od kontrolujących budowę inspektorów organu nadzoru budowlanego ustny nakaz wstrzymania robót budowlanych związanych z budową w/w drogi.

W wyniku kolejnej kontroli przeprowadzonej w dniu 26 maja 2020 r. w sprawie budowy drogi zlokalizowanej na działkach numer ewidencyjny gruntów 1769/1, 1769/2, 1769/4, 1769/5, 1769/6, 1769/7 i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach nie stwierdzono, aby firma developerska ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. kontynuowała prace budowlane związane z budową w/w drogi, jednakże po zakończeniu kontroli okazało się, że inwestor bez wymaganego pozwolenia na budowę wznowił roboty budowlane związane z budową drogi w ul. Lisowczyków na potrzeby obecnie realizowanej inwestycji p.n. „Osiedle Vivienda Park".

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce postanowieniem z dnia 27 maja 2020 r. znak: PINB-SO.5160.13.2020.VI w sprawie samowolnej budowy drogi na działkach nr ewid. 1769/1, 1769/2, 1769/4, 1769/5, 1769/6, 1769/7 i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach nakazał wstrzymanie robót budowlanych związanych z budową w/w drogi.

Na postanowienie organu I instancji zażalenie złożyła spółka ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana Kamila Biskupa. Skarżący zarzucił, że na terenie przedmiotowych działek nie są prowadzone żadne prace związane z budową drogi, a jedynie zostało wykonane utwardzenie wskazanej powierzchni z elementów prefabrykowanych,

małogabarytowych, bądź wykonano teren zielony, a dodatkowo we wskazanych miejscach trwają prace związane z budową kanalizacji. Wykonanie w/w utwardzenia terenu było niezbędne do kontynuowania dalszych prac inwestycyjnych. Ponadto, wg skarżącego, w/w utwardzenia nie można zakwalifikować jako drogi, gdyż nie została wypełniona definicja drogi jako budowli wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącymi całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym, a tym samym w/w utwardzenie terenu nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych według obowiązującej ustawy Prawo budowlane. W/w prace miały również na celu umożliwić bardziej komfortowy dojazd mieszkańcom okolicznych posesji, z uwagi na wcześniej zgłaszane liczne skargi związane z uciążliwością zapylenia, zabłocenia i koleinowania dotychczasowego przejazdu. Skarżący poinformował ponadto, że istniejące obecnie utwardzenie terenu wykonane z demontowanych wyrobów prefabrykowanych zostanie w przyszłości zastąpione drogą docelową, zgodnie z treścią umowy zawartej z Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach dnia 6 sierpnia 2018 r.

W wyniku zażalenia złożonego przez inwestora, Świętokrzyski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 01.09.2020 r. Znak: WINB-WOA.7721.4.2020.D uchylił zaskarżone postanowienie w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Organ II instancji po przeanalizowaniu obowiązujących przepisów prawa ustalił, że w przedmiotowym przypadku wykonana została droga na trasie przewidywanej w planie zagospodarowania przestrzennego ulicy - drogi publicznej kategorii dojazdowej, oznaczonej symbolem 1.KDD.17 oraz wybudowane zostały dwie drogi wewnętrzne obsługujące wybudowane budynki w zabudowie szeregowej obecnie realizowanej inwestycji p.n. „Osiedle Vivienda Park". Zdaniem organu odwoławczego, mimo iż w/w drogi położone są w przeważającej części na działce o numerze ewid. 1769/1, niezasadnym jest prowadzenie jednego postępowania administracyjnego obejmującego tak różne obiekty, jak droga położona w miejscu przewidywanej w planie zagospodarowania drogi publicznej i droga wewnętrzna.

Organ II instancji zwrócił przy tym uwagę, że budynki na osiedlu i jezdnia samowolnie wybudowanej drogi 1.KDD.17 zostały usytuowane tak, że według projektu zagospodarowania terenu osiedla pas drogowy o szerokości 12 m musi wchodzić na odległość około 1,62 m do 1,78 m na teren prywatnych działek położonych po zachodniej stronie jezdni, co oznacza konieczność wywłaszczania, a tym samym nie leży to w kompetencjach inwestora, gdyż wywłaszczenie takie możliwe jest tylko na podstawie art. 12 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j. t. Dz. U. z 2003 r., poz. 1363).

Organ II instancji podkreślił również, że utwardzenie terenu o którym mowa w ustawie Prawo budowlane może być zrealizowane na terenie działki budowlanej w celu na przykład zapewnienia wjazdu do garażu czy dojścia do budynku. Natomiast jeżeli utwardzenie zrealizowane jest w celu dotarcia do poszczególnych działek budowlanych, to w takim przypadku występuje przypadek wybudowania drogi dojazdowej, która wymaga uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę.

W konkluzji organ II instancji stwierdził, że realizacja zamierzenia drogowego objętego zaskarżonym postanowieniem wymagała bez wątpienia uzyskania uprzednich decyzji administracyjnych, czego nie wykonał inwestor, popełniając tym samym samowolę budowlaną. Ponadto wskazał, że w sprawie realizacji przedmiotowego odcinka drogi inwestor zobowiązany był umową z dnia 6 sierpnia 2018 r. zawartą z zarządcą drogi Gminą Kielce, reprezentowaną przez

Miejski Zarząd Dróg w Kielcach, do uzyskania pozwolenia na budowę. Tym samym mając na uwadze rzeczywiste możliwości zrealizowania inwestycji wymagającej wywłaszczeń na podstawie zwykłego pozwolenia na budowę, koniecznym będzie uzyskanie stanowiska Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach. Niezbędne przy tym będzie bardzo szczegółowe zweryfikowanie, jak usytuowane w terenie są linie rozgraniczające ulicę 1.KDD.17 w myśl uregulowań planu zagospodarowania przestrzennego, a jak usytuowane są te linie według projektu zagospodarowania terenu załączonego do każdego z pozwoleń na budowę poszczególnych budynków na osiedlu.

Organ II instancji odnosząc się do treści zażalenia stwierdził, że niezasadne są wywody skarżącego zmierzające do wywiedzenia, że wykonane zostało tylko utwardzenie terenu, ponieważ funkcją wykonanego samowolnie obiektu jest bez wątpienia droga. Biorąc pod uwagę treść w/w umowy zawartej z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach, organ odwoławczy uznał, że inwestor znał warunki dostępu do drogi publicznej, gdyż były one zawarte zarówno w projekcie budowlanym, jak też w samej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. W omawianym przypadku inwestor nie dopełnił obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w/w obiektu, czym dopuścił się samowoli budowlanej.

Art. 48 ust. 1 Prawa budowlanego stanowi, że organ nadzoru budowlanego nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego:

1) bez wymaganego pozwolenia na budowę albo
2) bez wymaganego zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust.1 pkt 1a, 2b i 19a, albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.

Natomiast zgodnie z zapisem zawartym w ust. 2, jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1 jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno - budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego
z prawem, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów wymienionych w art. 48 ust. 3 pkt 1 i 2.

Budowa przedmiotowego obiektu budowlanego stanowi samowolę budowlaną, do której ma zastosowanie art. 48 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Natomiast zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego przez budowę należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Ponieważ inwestor nie dopełnił obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, postanowieniem z dnia 10.12.2020 r. Znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI wstrzymał w terminie natychmiastowym prowadzenie robót budowlanych przy budowie drogi zlokalizowanej na działkach numer ewidencyjny gruntów 1769/1 (na odcinku pomiędzy działką 1186 a działką 1167/21, tj. na trasie przewidywanej ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.17 - jako drogi publicznej

kategorii dojazdowej) i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach, wykonywanych przez inwestora - firmę developerską ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. oraz nałożył na inwestora obowiązek przedstawienia następujących dokumentów legalizacyjnych:

1. w terminie do dnia 31.03.2021 r.- zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
2. w terminie do dnia 31.05.2021 r. - czterech egzemplarzy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, aktualnym na dzień opracowania projektu oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Na w/w postanowienie organu I instancji kolejny raz zażalenie złożył inwestor - spółka ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k.

Postanowieniem z dnia 15.02.2021 r. Znak: WINB-WOA.7721.2.2021.D Świętokrzyski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kielcach, po rozpatrzeniu zażalenia, utrzymał w mocy postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce z dnia 10.12.2020 r. Znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI.

Postanowienie organu II instancji zostało przez inwestora zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, który prawomocnym wyrokiem sądu z dnia 12.08.2021 r. sygn. Akt. II SA/Ke 485/21 skargę powyższą oddalił.

Następnie skarga kasacyjna spółki ARCHIBIS Spółka z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. na w/w wyrok WSA w Kielcach została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.03.2023 r. sygn. Akt II OSK 133/22.

Akta sprawy wraz z kopiami prawomocnych wyroków Sądów zostały zwrócone do siedziby tut. Inspektoratu w dniu 02.06.2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 29.06.2023 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce poinformował strony postępowania o możliwości wglądu w akta w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W dniu 01.08.2023 r. spółka ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. złożyła w siedzibie tut. Inspektoratu pismo zatytułowane jako „wniosek o legalizację samowoli budowlanej wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do złożenia przedmiotowego wniosku".

Pismem z dnia 06.09.2023 r. w/w wniosek został wycofany oraz inwestor przedłożył projekt budowlany wraz z opiniami i uzgodnieniami. Następnie w dniu 17.11.2023 r. inwestor złożył w siedzibie organu nadzoru budowlanego oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zaświadczenie Prezydenta Miasta Kielce z dnia 14.09.2023 r. Znak: UA-I.6727.42.2023 informujące w pkt. 1, że przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie drogi dojazdowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 1769/1 w obrębie 0023, w liniach rozgraniczających planowanej ulicy oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kielce Południe - Obszar 1" (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza, Husarskiej) uchwalonym uchwałą nr XXVIII/649/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 03.10.2008 r. symbolem 1.KDD.17, nie jest sprzeczna z ustaleniami planu.

Na podstawie przedłożonych dokumentów organ nadzoru budowlanego stwierdził kompletność dokumentów legalizacyjnych i postanowieniem z dnia 23.02.2024 r. znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce ustalił inwestorowi ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. opłatę legalizacyjną w kwocie 25.000,00 zł, słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych, którą należało wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia tego postanowienia w kasie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach na rachunek bankowy Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach - Wydziału Finansów i Budżetu 67 1010 1238 0853 4222 3100 0000.

Wnioskiem z dnia 08.03.2024 r. złożonym bezpośrednio w tut. Inspektoracie, inwestor ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k., wniosła o wstrzymanie wykonania postanowienia ustalającego opłatę legalizacyjną, uzasadniając go wystąpieniem do Wojewody Świętokrzyskiego o umorzenie opłaty legalizacyjnej.

Pismem z dnia 12.03.2024 r. znak: FN.VI.7140.17.2024 Wojewoda Świętokrzyski poinformował, że w dniu 09.03.2024 r. do Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wpłynął wniosek inwestora ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k., dotyczący umorzenia w całości lub w części opłaty legalizacyjnej w wysokości 25.000,00 zł, ustalonej na mocy postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI z dnia 23.02.2024 r.

Postanowieniem z dnia 21.03.2024 r. znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce wstrzymał wykonanie postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce z dnia 23.02.2024 r. znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI w sprawie ustalenia inwestorowi ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k., opłaty legalizacyjnej w kwocie 25.000,00 zł, słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych z tytułu samowolnie wykonanej budowy drogi zlokalizowanej na działkach numer ewidencyjny gruntów 1769/1 (na odcinku pomiędzy działką 1186 a działką 1167/21, tj. na trasie przewidywanej ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.17 - jako drogi publicznej kategorii dojazdowej) i 1167/21 w obrębie 0023 w ul. Lisowczyków w Kielcach - do dnia rozstrzygnięcia przez Wojewodę Świętokrzyskiego wniosku zobowiązanego o umorzenie tej opłaty.

Pismem z dnia 08.10.2024 r. znak: FN.VI.7140.17.2024 Wojewoda Świętokrzyski poinformował, że decyzją z dnia 04.10.2024 r. znak: FN.VI.7140.17.2024 odmówił spółce ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. odmówił umorzenia opłaty legalizacyjnej w wysokości 25.000,00 zł, ustalonej na mocy postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI z dnia 23.02.2024 r.

Kolejno pismem z dnia 04.11.2024 r. znak: FN.VI.7140.17.2024 Wojewoda Świętokrzyski poinformował, że spółka ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. nie uregulowała do dnia 31.10.2024 r. opłaty legalizacyjnej w wysokości 25.000,00 zł, wynikającej z decyzji znak: FN.VI.7140.17.2024 z dnia 04.10.2024 r., która stała się ostateczna i prawomocna w dniu 24.10.2024 r.

Następnie pismem z dnia 13.11.2024 r. znak: FN.VI.7140.17.2024 Wojewoda Świętokrzyski poinformował, że spółka ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. dokonała zapłaty opłaty legalizacyjnej w wysokości 25.000,00 zł, wynikającej z decyzji znak: FN.VI.7140.17.2024 z dnia 04.10.2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 16.04.2025 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce poinformował strony postępowania o możliwości wglądu w akta sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W dniu 24.04.2025 r. z aktami sprawy zapoznał się Pan Rafał Kamiński, jako pełnomocnik Pani Małgorzaty Kamińskiej oraz poinformował, że odniesie się pisemnie do zebranego materiału w sprawie znak: PINB-SO.5160.47.2020.VI.

Pismem z dnia 16.05.2025 r. Pan Rafał Kamiński wniósł uwagi do legalizacji samowoli budowlanej drogi 1.KDD.17. Powołał między innymi przepisy art. 35 ust. 1 oraz art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Odniósł się również do obowiązującego miejscowego planu zagospodarownia przestrzennego, zgodnie z którym droga 1.KDD.17 ma być drogą publiczną i ma obsługiwać działki, z którymi graniczy, a są to między innymi działki o nr ewidencyjnych 1172/1, 1172/2, 1172/3 oraz 1172/4 obręb 0023. W swoim piśmie skrytykował również pracę urzędników oraz funkcjonowanie Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, który to wg Pana Kamińskiego dał pełną swobodę inwestorowi w projektowniu drogi, nie ustanawiając żadnych standardów projektowych. Pan Kamiński stwierdził również, że dokumentacja projektowa sporządzona jest o błędne dane geodezyjne, a geodeta wykonujący pomiary nie był nigdy na działkach o numerach ewidencyjnych 1172/1, 1172/2, 1172/3 oraz 1172/4 w obrębie 0023 i nie dokonywał żadnych pomiarów. Dodał także, że projektant w dokumentacji projektowej zapisał, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicy opracowania, jednakże w rzeczywistości jest inaczej. Poprzez znaczne zaniżenie drogi na odcinku od połowy działki nr 1172/1 do końca działki nr ewid. 1172/4 ogranicza się możliwość przyszłej ich zabudowy, a dowiązanie się do uzgodnionej drogi, będzie wymagało wywozu znacznych mas ziemi, co niekorzystnie wpłynie na ich wartość. Pan Kamiński poinformował również, że w związku z poświadczeniem nieprawdy, złoży skargę na projektanta do Rzecznika Izby Inżynierów w Kielcach oraz na geodetę do Wojewódzkiego Inspektoratu Geodezyjnego. Zawiadomi również prokuraturę o sfałszowanie dokumentacji projektowej oraz powoła swojego geodetę o wykonanie dodatkowych pomiarów rzędnych na działkach 1172/1, 1172/2, 1172/3 oraz 1172/4 w obrębie 0023.

Do powyższych zarzutów pismem z dnia 02.06.2025 r. (data wpływu 05.06.2025 r.) odniósł się inwestor spółka ARCHIBIS Sp. z o.o. i WSPÓLNICY Sp. k. reprezentowany przez pełnomocnika Pana Kamila Biskupa, wyjaśniając, że sprawa nie dotyczy uzyskania pozwolenia na budowę w myśl art. 35 ustawy Prawo budowlane, lecz legalizacji samowoli budowlanej w oparciu o art. 48 Prawa budowlanego. Dodał również, że jako inwestor uzyskał stosowne zaświadczenie z dnia 14.09.2023 r. znak: UA-I.6727.42.2023 Prezydenta Miasta Kielce o zgodności przedmiotowej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz stosowne uzgodnienia dokumentacji projektowej z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach. Dodał również, że przywołane przez Pana Kamińskiego działki o nr ewidencyjnych 1172/1, 1172/2, 1172/3 oraz 1172/4 w obrębie 0023 wydzielone zostały niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wskazującym inną lokalizację granic działek objętych podziałem oraz niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Inwestor dodał także, że całość inwestycji została wykonana w liniach rozgraniczających, zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz dostosowana do istniejącej rzeźby teren z zachowaniem odpowiednich spadków. Natomiast nieruchomości wskazane przez Pana Kamińskiego, mają wykonany istniejący wjazd/zjazd do ul. Lisowczyków zapewniony przez działkę o nr ewid. 1167/3, a wskazana w piśmie kontynuacja drogi 1.KDD.17 do ul. Buskiej, znajdującej się poza działką nr ewid. 1769/1, nie jest własnością

inwestora oraz nie jest przedmiotem powyższej legalizacji. Powyższa rozbudowa wskazana przez Pana Kamińskiego jest przedsięwzięciem wyłącznie Urzędu Miasta Kielce.

Należy w tym miejscu przypomnieć, żę budowa przedmiotowego obiektu budowlanego stanowi samowolę budowlaną, do której ma zastosowanie art. 48 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Przepis art. 49 ust 1 stanowi, że w przypadku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego sprawdza:

1) kompletność dokumentów legalizacyjnych, w tym kompletność projektu budowlanego;
2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami ustawy, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi; jeżeli budowa została zakończona, sprawdza się zgodność z przepisami obowiązującymi w chwili zakończenia budowy.

Natomiast stosownie do przepisu art. 49 ust. 4 pkt. 1 i 2 i ust. 5 Prawa budowlanego, po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o legalizacji, którą zatwierdza projekt budowlany oraz zezwala na wznowienie budowy, jeżeli budowa nie została zakończona. W decyzji tej nakłada na się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe, że przedłożone dokumenty nie zawierają uwag i zastrzeżeń, a inwestor spełnił warunki niezbędne do zatwierdzenia projektu budowlanego przedmiotowej samowoli budowlanej, należało orzec jak w osnowie decyzji.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kielcach, al. IX Wieków Kielce 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Dla Miasta Kielce

mgr inż. Robert Wojnowski

Otrzymują:

1. Strony postępowania według odrębnego rozdzielnika
2. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Kielce
   Wydział Inwesycji i Architektury
   Kielce, Rynek 1