

**DECYZJA Nr AB.VI.6740.228.2018**

Na podstawie art.28, art.33 ust.1, art.34 ust.4, art.36, art.81 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (j.t.Dz.U.z 2018 r., poz. 1202 ze zm.), art.104, art.108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U. z 2017 r. poz.1257 ze zm.), upoważnienia Starosty Pińczowskiego z dnia 7 sierpnia 2013 roku dla Kierownika Wydziału Architektury i Budownictwa

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04 października 2018 roku

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

**dla**

**Zespołu Świętokrzyskich i Nadnidziańskich Parków Krajobrazowych  
25-655 Kielce, ul. Łódzka 244**

**obejmujące**

**1. budowę:**

- budynku o funkcji noclegowo-gastronomiczno-biurowo-edukacyjnej wraz z instalacjami: elektryczną, wodociagową, kanalizacji sanitarnej, grzewczą, ciepła technologicznego, chłodniczą i wentylacji mechanicznej,
  - budynku socjalno-gospodarczego z częścią noclegową z instalacjami: elektryczną, grzewczą, wentylacji mechanicznej, wodociagową i kanalizacji sanitarnej,
  - budynku garażowo-gospodarczego z instalacją elektryczną,
  - budynku inwentarsko-gospodarczego z instalacjami: elektryczną, wentylacji mechanicznej, chłodniczą, wodociagową i kanalizacji sanitarnej,
  - woliery dla ptaków oznaczonej na projekcie zagospodarowania jako W5 z instalacją elektryczną,
  - dwóch altan oznaczonych na projekcie zagospodarowania jako W1 i W2 z instalacjami elektrycznymi,
  - budowie dwóch wiat śmietnikowych oznaczonych na projekcie zagospodarowania jako W3 i W4,
  - wiaty na narzędzia oznaczonej na projekcie zagospodarowania jako W6,
  - zbiornika na wody opadowe o pojemności 12 m<sup>3</sup>,
  - zbiornika do celów przeciwpożarowych o pojemności 110 m<sup>3</sup>,
  - oświetlenia zewnętrznego oraz kanalizacji deszczowej,
  - utwardzonego układu komunikacji wewnętrznej z 47 miejscami postojowymi, w tym: 41 dla samochodów osobowych, 4 dla pojazdów osób niepełnosprawnych oraz 2 dla autokarów,
- 2. przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zabytkowej kolejowej wieży ciśnień z przeznaczeniem na punkt widokowy oraz obserwatorium ornitologiczne,**
- 3. rozbiórkę czterech wiat oznaczonych na projekcie zagospodarowania jako R1, R2, R3 i R4**

w ramach realizacji inwestycji p.n. "Budowa Ośrodka Edukacji Przyrodniczej na Pomidziu" w miejscowości Umianowice, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 180, 269, 270 i 281/1

na podstawie projektu sporządzonego w sierpniu 2018 roku przez :

- mgr inż. arch. Konrada Śmierzyńskiego uprawnionego w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń - uprawnienia budowlane nr 136/SWOKK/2011, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów o numerze SW-0198
- mgr inż. arch. Paulinę Bogdał-Śmierzyńską uprawnioną w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń - uprawnienia budowlane nr 138/SWOKK/2011, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów o numerze SW-0197
- mgr inż. Sławomira Rogowskiego uprawnionego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń - uprawnienia budowlane nr ewid. SWK/0129/POOK/09, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/BO/0026/10
- mgr inż. Renatę Kapustę uprawnioną do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych - uprawnienia budowlane nr ewid. KL-50/99, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/IS/0239/01
- mgr inż. Marka Alfa uprawnionego do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - uprawnienia budowlane nr SWK/0096/PWOE/14, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/IE/0156/14
- mgr inż. Sebastiana Zatorskiego uprawnionego do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej - uprawnienia budowlane nr SWK/0143/POOD/09, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/BD/0020/10

sprawdzonego przez:

- mgr inż. arch. Stanisława Łabęckiego uprawnionego w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych - uprawnienia budowlane nr ewid. KL-109/91, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów o numerze ewidencyjnym SW-0044
- mgr inż. Tomasza Kozere uprawnionego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń - uprawnienia budowlane nr ewid. SWK/0008/POOK/10, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/BO/0156/10
- mgr inż. Irminę Kwaśniewską uprawnioną do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych - uprawnienia budowlane nr ewid. SWK/0122/POOS/06, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/IS/0044/07
- mgr inż. Jarosława Kolerę uprawnionego w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, obejmującej instalacje elektryczne, napowietrzne i kablowe linie energetyczne, stacje i urządzenia elektroenergetyczne - uprawnienia budowlane nr KL-214/93, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/IE/0175/03
- mgr inż. Kamila Rękasa uprawnionego do projektowania bez ograniczeń w specjalności inżynieryjnej drogowej - uprawnienia budowlane nr SWK/0083/PBD/17, członka Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym SWK/BD/0147/17

**z zachowaniem następujących warunków, wynikających z art.36 ust.1 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (j.t.Dz.U. z 2018 r. poz.1202 ze zm.):**

na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 roku (Dz.U.Nr 138, poz.1554) nakładam obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego:

- specjalności konstrukcyjno-budowlanej przy budowie budynku usługowego o funkcji noclegowo-gastronomiczno-biurowo-edukacyjnej (§ 2 ust.1 pkt 1),
- specjalności konstrukcyjno-budowlanej przy budowie budynku garażowo-gospodarczego oraz inwentarsko-gospodarczego (§ 3 pkt 2 lit.a),

- przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zabytkowej wieży ciśnień (§ 2 ust.1 pkt 2),
- Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach w decyzji z dnia 23 października 2018 roku Nr 393A/2018 oraz w postanowieniu z dnia 09 listopada 2018 roku nałożył obowiązek zapewnienia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego towarzyszących pracom ziemnym tej inwestycji.

**Nadaję niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ważny interes społeczny.**

### U z a s a d n i e n i e

W dniu 04 października 2018 roku wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek Zespołu Świętokrzyskich i Nadnidziańskich Parków Krajobrazowych z s. w Kielcach przy ul.Łódzkiej 244 o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę Ośrodka Edukacji Przyrodniczej w Umianowicach, na działkach nr ewid. 180, 269, 270 i 281/1. W informacji uzupełniającej, stanowiącej załącznik do wniosku, Inwestor szczegółowo określił zakres i rodzaj robót przewidzianych do realizacji w ramach projektowanego przedsięwzięcia.

Do wniosku załączone zostały cztery egzemplarze projektu budowlanego z zaświadczeniami projektantów i sprawdzających o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami przewidzianymi na cele budowlane. Ponieważ dla terenu przedmiotowej inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego też decyzja o warunkach zabudowy nie była wymagana.

Przepis art.35 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1995 roku - Prawo budowlane (t.j.Dz.U. z 2018 roku, poz.1202 ze zm.) stanowi, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20 ust.1 pkt1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art.12 ust.7,
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art.20 ust.2, także sprawdzenia projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7,
- 5) spełnienie wymagań określonych w art.60 ust.1 pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz.1529) - w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nierucho-



mości, o którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art.53 ust.1 lub 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej "inwestycją KZN".

Dla terenu, w obrębie którego znajdują się działki objęte przedmiotowym wnioskiem, obowiązuje zmiana zatwierdzona Uchwałą Nr XXVII/229/17 Rady Gminy w Kijach z dnia 7 czerwca 2017 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego z 18 lipca 2017 roku pod poz.2311.

Obszar przedmiotowej inwestycji położony jest na terenach oznaczonych w planie symbolami UO,T i RŁ4, przy czym na terenie RŁ4 znajdują się działki nr 270 i 281, na których planuje się jedynie utwardzenie niewielkiej powierzchni, stanowiącej fragment układu komunikacyjnego (działka nr 270) oraz odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych (działka nr 281/1). Działka nr 180 znajduje się na terenie oznaczonym w planie symbolem 1KK, przy czym na terenie tym nie przewiduje się realizacji żadnych robót budowlanych w zakresie przedmiotowej inwestycji.

W przeważającej części obszar inwestycji projektowanej na działkach nr 180 i 269, znajduje się na terenie o symbolu UO,T.

Stosownie do ustaleń zawartych w §18 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO,T obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa w zakresie edukacji, muzealnictwa, turystyki zbiorowej, rekreacji, hotelarstwa oraz działalności ośrodków badawczo-doświadczalnych wraz z linią kolei wąskotorowej do wykorzystania w celach turystyczno-krajobrazowych. Nie ustala się dominacji dla żadnego wyznaczonego, wyżej wymienionego terenu przeznaczenia. Usługi mogą być realizowane łącznie w ramach jednej działki lub na wyodrębnionych przestrzennie działkach, w dostosowaniu do potrzeb inwestora z tytułem prawnym do działki. Usługi publiczne i komercyjne w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji, w zakresie niezakwalifikowanym do mogących zawsze pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu § 4 ust.2 pkt 8 niniejszej uchwały. Dodać należy, że zgodnie z definicją zawartą w § 4 tekstu planu przez usługi publiczne należy rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, będące w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych, itp. Przez teren przechodzi linia kolejki wąskotorowej, o przebiegu sprecyzowanym na podkładzie mapowym rysunku planu symbolami przyjętymi do oznaczeń infrastruktury kolei wąskotorowej. Obecnie pełni ona rolę atrakcji turystycznej obszaru. Utrzymuje się linię kolejową w ramach wyznaczonego przebiegu, jak dla funkcji 1.KK.8. Na całym obszarze możliwa realizacja elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu § 4 ust.2 pkt 28. Istniejąca zabudowa o innym przeznaczeniu do utrzymania, w rozumieniu określenia zawartego w § 4 ust.2 pkt 26.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – na zasadach określonych w § 6 ustaleń ogólnych. Zasady kształtowania krajobrazu – warunki ochrony zgodnie z § 7 ustaleń ogólnych. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Obowiązują

ustalenia ogólne określone w § 10 niniejszej uchwały w zakresie przypisanym do określonego przeznaczenia. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 6,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi gminnej oznaczonej w części graficznej symbolem KD.

Obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych zawartych w § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wg ustaleń § 15. Stosownie do ustaleń planu, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się strefę techniczną wolną od zabudowy, od krzewów oraz drzew – ich konarów i gałęzi, o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami (strefa oznaczona na rysunku planu linią przerywaną koloru brązowego).

W § 10 pkt 8 dla zabudowy usługowej OU,T ustalono następujące cechy zabudowy w zakresie gabarytów i formy architektonicznej: maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m, dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- i wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 5-50° oraz łukowe dla obiektów usługowych, mieszkalnych i związanych z działalnością agroturystyczną, a także dla obiektów garażowych, gospodarczych, obiektów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Dopuszcza się inne formy zwieńczenia i nachylenia połaci dachowych w przypadkach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w celu harmonijnego i zgodnego z przepisami szczególnymi nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy, oraz jednospadowe przy sytuowaniu obiektu bezpośrednio przy granicy. Zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym. Dopuszcza się realizację stropodachów użytkowych w formie tarasów oraz dachów przeszklonych.

Maksymalny udział łącznej powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki budowlanej 50%; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 50%; wskaźnik intensywności zabudowy max.1,2, min.0,1. Odległość obiektów budowlanych od krawędzi pasa drogowego oznaczono w części graficznej planu jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Pokrycie dachu: dachówki, różne materiały o fakturze dachówek, blachy w kolorach naturalnych, a także czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami, jak również materiały naturalne, kulturowo związane z tradycją regionu. Ściany budynków – zakaz stosowania okładzin typu siding, blacha falista, trapezowa, kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych. Plan nie wyznacza wyodrębnionych funkcjonalnie miejsc parkingowych i postojowych. Ustala się, że niezbędna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, musi być zapewniona w ramach działki budowlanej, wyznaczonej dla skonkretyzowanego zamierzenia inwestycyjnego, stosownie do jej przeznaczenia. Uzasadnienie potrzebnej ilości miejsc postojowych i parkingów musi być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki, stanowiącego integralną część projektu budowlanego przy założeniu, że dla terenów oznaczonych symbolem OU,T minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> i 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

Jak wynika z rysunku planu, teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest: wysokie i wynosi raz na 10 lat, średnie i wynosi raz na 100 lat, niskie i wynosi raz na 500 lat (poszczególne obszary występują na różnych fragmentach terenu przedmiotowej inwestycji). Dla obszarów wysokiego i średniego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi obo-

wiązują zakazy w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

Cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze wchodzącym w europejską sieć NATURA 2000: Dolina Nidy (PLH 260001) – obszary ptasie, Ostoja Nidziańska (PLH 260003) – obszary siedliskowe.

Teren inwestycji znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej, związanej z rozległym zabytkiem archeologicznym wpisanym do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego pod nr C.5., jako rezerwat archeologiczny chroniący grodzisko wczesnośredniowieczne. Przy planowaniu inwestycji związanych z pracami ziemnymi w rejonie występowania stanowisk i stref archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, należy w fazie projektowej uzgodnić sposób ich prowadzenia i zasady ochrony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz stworzyć warunki dla prowadzenia stosownych badań archeologicznych w zakresie przez niego wskazanym.

Na terenie projektowanej inwestycji znajdują się obiekty pod ścisłą ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego pod nr A.637/1-2 oraz nr rej. zabytków 1185/1 i 3.

Stosownie do ustaleń § 8 tekstu planu, zachowuje się wpisane do rejestru zabytków dobra kultury, obejmujące fragmenty Jędrzejowskiej Kolei Dojazdowej w obrębie wsi Umianowice (tory zasadnicze, bocznice, rozjazdy, mosty, wiadukty i przejazdy kolejowe – nr rej. Zabytków 1185/1 i 3) oraz dworzec drewniany i wieżę ciśnień (dawny nr rej. zabytków 1185/5), oznaczone nowym numerem w rejestrze zabytków nieruchomych pod poz.A.637/1-2. Przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń, w tym budowlanych, na terenach i w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W myśl ogólnych ustaleń zawartych w rozdziale 2, na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu jak dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się obowiązek podłączenia do istniejących systemów, bez względu na istniejące na działce urządzenia lokalne, wykonane przed realizacją tych systemów. Lokalne urządzenia, np. w zakresie odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w energię cieplną winny być projektowane i realizowane przy zastosowaniu właściwych technologii, dostosowanych do warunków terenowych, środowiskowych i geotechnicznych gruntu, z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych, mających odniesienie do poszczególnych rodzajów urządzeń.

Po analizie przedłożonego projektu budowlanego stwierdzam, że przewiduje on budowę ośrodka edukacji przyrodniczej, w skład którego wchodzić będą budynki i obiekty o funkcjach określonych w planie miejscowym, a więc z zakresu edukacji, turystyki zbiorowej, hotelarstwa a także badawczo-doświadczalnej. W przedmiotowym obiekcie będą świadczone usługi o charakterze publicznym, zatem projektowane przez Zespół Świętokrzyskich i Nadnidziańskich Parków Krajobrazowych przedsięwzięcie jest zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym. Dodać w tym miejscu należy, że na terenie przedmiotowej inwestycji pozostanie infrastruktura istniejącej kolejki wąskotorowej, świadczącej usługi turystyczno-krajobrazowe. Odnosząc się do wymogów architektonicznych stwierdzam, że projektowane w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia budynki zostały zaprojektowane w następujący sposób:

- budynek o funkcji noclegowo-gastronomiczno-biurowo-edukacyjnej o wysokości 12,1 m w najwyższym punkcie, przekryty w części dwukondygnacyjnej



o funkcji edukacyjno-biurowej dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 14,3°; 25,3° 31°; 32° i 33°, w części dwukondygnacyjnej o funkcji gastronomiczno-hotelarskiej dachem płaskim o nachyleniu 5° oraz dachem płaskim o nachyleniu 5° nad częścią jednokondygnacyjną (powierzchniowo najmniejszą) o funkcji pomieszczenia technicznego. Pokrycie dachowe z blachy w kolorze grafitowym, w elewacjach wykorzystano tynk silikatowy w odcieniach bieli i szarości oraz materiały charakterystyczne dla regionu, tj. kamień pińczowski, szkło i drewno,

- budynek socjalno-gospodarczy z częścią noclegową zaprojektowano o wysokości 7,65 m w najwyższym punkcie, przekryty dachem dwuspadowym o nachyleniu 33°. Pokrycia dachowe z blachy w kolorze grafitowym, elewacje z użyciem kamienia pińczowskiego oraz tynku silikatowo-silikonowego w kolorze pastelowym,
- budynek gospodarczo-garażowy zaprojektowano o wysokości 7,31 m w najwyższym punkcie, przekryty dachem dwuspadowym o nachyleniu 33°, z pokryciem z blachy koloru grafitowego, a w elewacjach wykorzystano drewno i tynk silikatowo-silikonowy w kolorze pastelowym,
- budynek inwentarsko-gospodarczy zaprojektowano o wysokości 7,37 m w najwyższym punkcie, przekryty dachem dwuspadowym o nachyleniu 33°, pokryciu z blachy w kolorze grafitowym, elewacje z wykorzystaniem tynku silikatowo-silikonowego w kolorze pastelowym, kamienia pińczowskiego oraz drewna.

Projektowane wiaty i altany planuje się wykonać o konstrukcji i przegrodach drewnianych, z pokryciem dachowym z blachy w kolorze grafitowym. Jedynie w przypadku woliery dla ptaków, ze względów technologicznych, jedną z przegród projektuje się wykonać z paneli z siatki stalowej w ramie drewnianej.

Zabytkowa wieża ciśnień przeznaczona na punkt widokowy oraz obserwatorium ornitologiczne będzie rozbudowana o schody oraz nadbudowana tarasem z punktem obserwacyjnym, wykonanych jako stalowe z wypełnieniem z siatki w kolorze czarnym z pokryciem zadaszenia z blachy, również w kolorze czarnym. Na takie rozwiązania projektowe inwestor uzyskał zgodę Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, wyrażoną w decyzji Nr 393 A/2018 z dnia 23 października 2018 roku.

Jak wynika z treści projektu zagospodarowania, udział powierzchni zabudowanej na terenie UO,T wyniesie 7,41%, a powierzchni biologicznie czynnej 64% powierzchni działki budowlanej oznaczonej nr ewid.180 i 269. Wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,176, co spełnia warunki planu w tym zakresie.

Dla obsługi przedmiotowej inwestycji zaprojektowano 47 miejsc postojowych w formie utwardzonej powierzchni w zagospodarowaniu terenu oraz 6 miejsc w budynku garażowo-gospodarczym, które służyć będą pracownikom ośrodka. Dodać należy, że ogólna ilość miejsc postojowych obejmuje 4 stanowiska dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Zaprojektowana ogólna ilość miejsc postojowych – 53, spełnia wymogi planu dla powierzchni usługowej wynoszącej 1784 m<sup>2</sup>.

Projektowane obiekty zostaną zlokalizowane z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od drogi gminnej KD, a także z zachowaniem strefy wolnej od zabudowy, wyznaczonej wzdłuż linii energetycznej, wchodzącej fragmentem na obszar projektowanej inwestycji.

Wyposażenie instalacyjne przedmiotowej inwestycji zaprojektowano w nawiązaniu do istniejących systemów w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych. W zakresie ogrzewa-

nia oraz odprowadzenia wód opadowych wykorzystano rozwiązania indywidualne.

Odnosząc się do kwestii położenia terenu inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią stwierdzić należy, że stosownie do obowiązujących przepisów, na lokalizację przedmiotowych obiektów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Inwestor uzyskał pozwolenie wodnoprawne z dnia 03 października 2018 roku KR.ZUZ.2.421.295.2018.MN.

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na obszarze sieci Natura 2000. Stosownie do treści art.96 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.Dz.U. z 2017 r. poz.1405 ze zm.) organ właściwy do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Jeżeli organ stwierdzi taką możliwość, wówczas stosownie do wymogu art.96 ust.3, wydaje postanowienie w sprawie nałożenia obowiązku przedłożenia właściwemu miejscowo regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska dokumentów wymienionych w pkt 1-5 powołanego przepisu.

Ze względu na charakter projektowanego przedsięwzięcia, mającego na celu edukację w zakresie ochrony lokalnego środowiska przyrodniczego, ochrony i wykorzystania obszarów cennych przyrodniczo, a także biorąc pod uwagę pismo Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 11 kwietnia 2018 roku znak: WOO-II-4220.1.23.2018.PW.1, tutejszy organ uznał, że planowana przez Inwestora inwestycja nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Dlatego też odstąpił od nałożenia obowiązku, o którym mowa wyżej.

Położenie projektowanej inwestycji w granicach strefy ochrony archeologicznej zostało uzgodnione ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach w procedurze art.39 ust.1 ustawy Prawo budowlane. Na wystosowane przez Starostę Pińczowskiego pismo, Konserwator Zabytków uzgodnił projektowaną inwestycję postanowieniem z dnia 09 listopada 2018 roku znak:ZATiRA.PT.5142.15.2018.

Wobec powyższej analizy uznać należy, że realizacja przedmiotowej inwestycji jest zgodna z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wypełniając dyspozycję przepisu art.35 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego tutejszy organ sprawdził zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W tym miejscu nadmienić należy, że lokalizacja części projektowanej inwestycji naruszała przepisy art.53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (j.t.Dz.U. z 2017 roku poz. 2117) oraz § 4 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (j.t.Dz.U. z 2014 r. poz.1227).

Dlatego też, na wniosek Inwestora z dnia 24 lipca 2018 roku, po przeprowadzeniu stosownej procedury, w tym po uzyskaniu opinii zarządcy infrastruktury, Starosta Pińczowski postanowieniem z dnia 04 września 2018 roku udzielił zgody na odstąpienie od powyższych przepisów w zakresie odległości



projektowanych obiektów i wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru. W związku z powyższym, stwierdzić należało, że projekt zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Projekt budowlany stanowiący załącznik do niniejszej decyzji jest kompletny, zawiera informacje dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, oświadczenia projektantów i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się, aktualnym na dzień sporządzenia projektu, zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Ponadto, projekt został uzgodniony pod względem ochrony przeciwpożarowej oraz w zakresie higieniczno-sanitarnym.

W trakcie postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie, w dniu 19 października 2018 roku wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek Inwestora o nadanie decyzji o pozwoleniu na budowę rygoru natychmiastowej wykonalności ze względu na ważny interes społeczny. Po analizie wniosku tutejszy organ przychylił się do jego uzasadnienia i nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego, Kielce, Al. IX Wieków Kielc 3, za pośrednictwem Starosty Pińczowskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stosownie do treści art.127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku (j.t.Dz.U.z 2017 roku, poz.1257 ze zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W myśl art.127a § 2 ww. ustawy z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oświadczenie o zrzeczeniu się złożenia odwołania nie może zostać cofnięte.

**Załącznik** – opieczetowany projekt budowlany, w skład którego wchodzi:

Załącznik nr 1 – Tom I

Załącznik nr 2 – Tom II

Załącznik Nr 3 – Tom III

Załącznik nr 4 – Tom IV

(dla stron do wglądu w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Pińczowie, ul. Zacisze 5, II piętro, pokój nr 28)



Z up. STAROSTY  
inż. Dorota Zareba  
Kierownik Wydziału  
Architektury i Budownictwa

#### **Pouczenia:**

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:
  - a) 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 roku – Prawo budowlane,



