**PREZYDENT MIASTA** Piotrków Tryb., dn. 17.05.2022 r.

**pełniący funkcję Starosty Miasta**

**Piotrkowa Trybunalskiego**

(oznaczenie organu

wydającego decyzję)

Ldz. 33612/2022

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

**IMA.6740.76.2022**

(nr sprawy)

**DECYZJA NR 100 /2022**

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. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.; dalej zwanej P. b.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.; dalej zwanej K.p.a.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 13.04.2022 r., uzupełnionego dnia 22.04.2022 r., **zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany** **i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**NAPOLLO 34 SP. Z O.O.**

**z siedzibą przy ul. Osmańskiej 12**

**02-823 Warszawa**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

**budowę zespołu dwóch budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej oznaczonych ,,A’’ i ,,B’’, o parametrach podstawowych:**

**Budynek ,,A’’ Budynek ,,B’’**

**pow. zabudowy 4 702,65 m2  3 341,22 m2**

**pow. użytkowej (ogółem) 4 479,68 m2 3 181,83 m2**

**pow. użytkowej usług 4 439,50 m2 3 145,98 m2**

**kubaturze 26 805,11 m3 19 898,17 m3**

**wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorem substancji tłuszczowych, zbiornikami retencyjnymi, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu – stanowiącymi I ETAP inwestycji przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości przy ul. Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim (dz. nr ewid. 14/48, 14/24, 14/52, 14/54 obr. 19), wg projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego opracowanych przez:**

Pana mgr inż. architekta Marcina Mańkowskiego z uprawnieniami budowlanymi w specjalności architektonicznej z dnia 21.06.2010 r. nr MA/021/10, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MA-2225,

Pana mgr inż. architekta Marcina Burek z uprawnieniami budowlanymi w specjalności architektonicznej z dnia 24.06.2016 r. nr 2/PKOKK/2016, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MA-2799,

Pana mgr inż. Jakuba Wrzesińskiego z uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych z dnia 1.07.2015 r. nr MAZ/0465/PBS/15, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/0441/15,

Pana mgr inż. Andrzeja Żabkin z uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych z dnia 20.12.2013 r. nr MAZ/0405/POOS/13, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IS/0042/14,

Pana mgr inż. Michała Moryc z uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i elektrycznych i elektroenergetycznych z dnia 25.06.2014 r. nr MAZ/0279/PWOE/14, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IE/0410/14,

Pana mgr inż. Mariusza Bagińskiego z uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i elektrycznych i elektroenergetycznych z dnia 16.03.2001 r. nr Bł/6/01, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem MAZ/IE/1200/05;

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,

rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz

specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie

na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

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

*-Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy rozwiązać kolizję z istniejącymi liniami kablowymi 15 kV, zgodnie z Warunkami usunięcia kolizji Nr 42/RE01/2021 z dnia 22.09.2021 r. wydanymi przez gestora sieci PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Piotrków Trybunalski.*

*-Roboty prowadzić wg planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządzonego przez kierownika budowy na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126).*

*-Roboty należy prowadzić zgodnie z warunkami ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8 kwietnia 2022 r. znak DOP.6220.19.9.2021.2022.KS w szczególności zawartymi w punkcie II..*

*-Roboty budowlane należy prowadzić w taki sposób aby nie naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich (w szczególności pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, cieplnej, gazu ziemnego, oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz powodować ponadnormatywnych uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby).*

*-Roboty ziemne w bezpośrednim rejonie istniejącej infrastruktury technicznej należy prowadzić ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności. W przypadku zlokalizowania w trakcie prowadzenia prac wykopowych jakichkolwiek podziemnych instalacji, roboty należy bezzwłocznie przerwać, wykop zabezpieczyć oraz skontaktować się z właścicielem instalacji (gestorem sieci) celem uzgodnienia możliwości i warunków dla dalszego prowadzenia robót budowlanych.*

*-Obiekty należy wyznaczyć na gruncie przez uprawnionego geodetę, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351* z późn. zm.*).*

*-Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351* z późn. zm.*), decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.*

*-Przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2010 r., poz. 1213).*

*-Na czas prowadzenia robót budowlanych teren inwestycji należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich.*

***-W przypadku stwierdzenia na obszarze objętym projektem zagospodarowania terenu działki urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do zapewnienia prawidłowego odpływu wód oraz rozwiązania zaistniałej kolizji przedmiotowej inwestycji z tymi urządzeniami w uzgodnieniu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym - Wody Polskie, jednostka terenowa w Piotrkowie Trybunalskim z siedzibą przy ul. Gabriela Narutowicza 9/13 w Piotrkowie Trybunalskim.***

***-Zgodnie z******§ 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) - „dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”.***

***-Po zakończeniu robót budowlanych teren inwestycji należy uporządkować.***

2) Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:

*...............................................................skreślono*..................................................................

3) Terminy rozbiórki:

 istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania

*...............................................................skreślono*..................................................................

 tymczasowych obiektów budowlanych................................*skreślono*..........................

4) Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie wynikające z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

-***Ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego z uprawnieniami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń na podstawie § 3 pkt 2 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych przy których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r, Nr 138, poz. 1554).***

**UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 13.04.2022 r. (dok. nr 33612/2022) Pan Marcin Mańkowski, działający jako pełnomocnik w imieniu spółki NAPOLLO 34 SP. z o.o., zwrócił się o wydanie pozwolenia na budowę zespołu budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej oznaczonych ,,A’’ i ,,B’’ wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorem substancji tłuszczowych, zbiornikami retencyjnymi, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu – I ETAP inwestycji przewidzianej do realizacji na terenie nieruchomości przy ul. Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim (dz. nr ewid. 14/48, 14/24, 14/52, 14/54 obr. 19).

Pismem z dnia 22.04.2022 r. (dok. nr 35998/2022) w/w wniosek został uzupełniony o korektę wniosku w zakresie nazwy inwestycji.

Organ na wstępie dokonał sprawdzenia kompletności wniosku pod względem formalno-prawnym i pod tym względem nie stwierdził braków ani nieprawidłowości, gdyż inwestor przedłożył wymagane w art. 33 ust. 2 P. b. trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki i terenu oraz projektu architektoniczno-budowlane oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania działkami o nr ewid.: 226/9, 227/8 obr. 17 oraz dz. nr ewid.: 123/16, 123/17, 124/9, 125/9, 126/9 obr. 20 na cele budowlane z dnia 29.03.2022 r. oraz decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 804.2022 r. znak DOP.6220.19.9.2021.2022.KS.

Następnie, w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, tutejszy organ dokonał analizy obszaru oddziaływania inwestycji, w myśl art. 3 pkt 20 P. b, w oparciu o §12, §13, §19, §60 i §271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.; dalej zwanego W.T.). Na podstawie tej analizy stwierdzono, że obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się do terenu inwestycji tj. działek nr ewid. 14/48, 14/24, 14/52, 14/54 obr. 19 objętych wnioskiem.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 26.04.2022 r. zawiadomiono strony na podstawie art. 61 §4 K.p.a. o wszczęciu postępowania z informacją, iż mogą zapoznać się z aktami sprawy, składać zastrzeżenia i wnioski.

W toku prowadzonego postępowania żadna ze stron nie zgłosiła uwag ani zastrzeżeń.

W kolejności tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał weryfikacji przedmiotowego wniosku pod względem materialno-prawnym i w tym zakresie również nie stwierdził braków.

Z uwagi na fakt zgromadzenia całego materiału dowodowego przed dokonaniem zawiadomienia o wszczęciu przedmiotowego postępowania, odstąpiono od powiadomienia stron na podstawie art. 10 K.p.a. o zakończeniu kompletowania dokumentów niezbędnych do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę

Mając na uwadze powyższe organ stwierdza co następuje – inwestor wykazuje prawo do dysponowania działkami o nr ewid. 14/48, 14/24, 14/52, 14/54 obr. 19 przy ul. Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim na cele budowlane.

Ponadto projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany spełnia wymogi przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.), posiadają wymagane przepisami szczególnymi opinie zgody i dokumenty, w tym uzgodnienie Rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych bez uwag z dnia 11.04.2022 r. oraz uzgodnienie Rzeczoznawcy do spraw wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń z dnia 11.04.2022 r. Projekty zostały opracowane przez uprawnione osoby, legitymujące się aktualnymi zaświadczeniami o wpisach na listy członków izb samorządów zawodowych oraz są zgodne z warunkami ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 8 kwietnia 2022 r. znak DOP.6220.19.9.2021.2022.KS.

Jednocześnie, inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sulejowskiej – ,,Meble’’ w Piotrkowie Trybunalskim, przyjętym Uchwałą Nr XXIII/421/12 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2012 r. poz. 2387) ze zmianami (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 października 2014 r. poz. 3697).

Inwestor spełnia wymogi określone w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 P. b.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane – jeżeli spełnione są wymogi określone w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego – właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Mając na względzie powyższe należało orzec jak w sentencji decyzji.**

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.)

**ARCHITEKT MIASTA**

**Kierownik Referatu Architektury i Budownictwa**

**działający z upoważnienia Prezydenta Miasta**

**pełniącego funkcję Starosty Miasta**

**Piotrkowa Trybunalskiego**

***Janusz Korczak-Ziołkowski***

*...................................................................*

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do

wydania decyzji)

.............................

(pieczęć okrągła)

**Otrzymują (strony postępowania):**

1. Pan Marcin Mańkowski – *pełnomocnik inwestora*
2. Referat Gospodarki Nieruchomościami *– działający w imieniu Skarbu Państwa*

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego  
   ul. Krakowskie Przedmieście 73, 97-300 Piotrków Tryb.
2. Pracownia Planowania Przestrzennego   
   ul. Farnej 8, 97-300 Piotrków Tryb.
3. a/a

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 (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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). 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. 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).

4. 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).

5. 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).

6. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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 (zob. art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 lipca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego). Oznacza to, że po złożeniu i doręczeniu organowi w/w oświadczenia, strona nie może wnieść odwołania ani skargi na decyzję do Sądu Administracyjnego.

7. Podjęcie decyzji o rozpoczęciu budowy na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę przy określonych warunkach zaopatrzenia w media i dostępu do drogi publicznej należy do inwestora.   
MG