Piotrków Tryb. dn. 30.12.2022 r.

**PREZYDENT MIASTA**

**pełniący funkcję Starosty Miasta**

**Piotrkowa Trybunalskiego**

(oznaczenie organu

wydającego decyzję)

Ldz. 105539/2022

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

**IMA.6740.242.2022**

(nr sprawy)

**DECYZJA NR 255/2022**

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. zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 2022.12.14

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

dla:

**Pana Sylwestra Rudeckiego**

**prowadzącego działalność pod nazwą:**

**"Usługi Remontowo-Budowlane Sylwester Rudecki"**

**z siedzibą przy ul. Żelaznej 7**

**97-300 Piotrków Tryb.**  (imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

**budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (oznaczony literą "B" na projekcie zagospodarowania działki) o:**

**pow. zabudowy 120,0 m2  + 22,8 m2 (taras)**

**pow. użytkowej 90,0 m2**

**kubaturze 618,2 m3**

**wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianą do realizacji na terenie nieruchomości położonej przy ul. Wincentego Witosa (działka nr ewid. 94/11 obręb 46) w Piotrkowie Trybunalskim, stanowiący I etap projektowanego zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych**.

**Adaptację projektu budowlanego typowego domu jednorodzinnego "APS 332L w3" opracowała:**

Pani mgr inż. architekt Joanna Fogiel z uprawnieniami projektowymi w specjalności architektonicznej z dnia 12.12.2008 r. Nr 28/R-160/ŁOIA/08, wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO-0619.

(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:

*-Roboty prowadzić w/g 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 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, 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 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.*

*-Roboty budowlane prowadzić zgodnie z warunkami ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak DOP.6220.18.5.2021.KS z dnia 17.12.2021 r. (w szczególności określonymi w punkcie II w/w decyzji).*

*-Obiekt 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 późniejszymi zmianami).*

*-Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami), 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 2021 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 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami) - „dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.”***

***-Po zakończeniu robót budowlanych teren inwestycji należy uporządkować, a jeżeli projekt budowlany nie przewiduje innego niż dotychczasowe zagospodarowanie - teren należy uporządkować i doprowadzić do stanu pierwotnego.***

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

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

**UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 14 grudnia 2022 roku inwestor - Pan Sylwester Rudecki prowadzący działalność pod nazwą: "Usługi Remontowo-Budowlane Sylwester Rudecki" z siedzibą przy ul. Żelaznej 7 w Piotrkowie Trybunalskim – zwrócił się o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianą do realizacji na terenie nieruchomości położonej przy ul. Wincentego Witosa (działka nr ewid. 94/11 obręb 46) w Piotrkowie Trybunalskim.

Organ na wstępie dokonał sprawdzenia kompletności wniosku pod względem formalno-prawnym i nie stwierdził w tym zakresie żadnych nieprawidłowości, ponieważ inwestor załączył do w/w wniosku, zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) wymagane dokumenty m.in.: trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz trzy egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego dla zamierzonej inwestycji, a także oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki objętej inwestycją.

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

W następstwie, w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, tutejszy organ dokonał analizy i ustalił, że obszar oddziaływania obiektu, wyznaczony w myśl art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) w związku z § 12, 13 oraz 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami), ogranicza się do nieruchomości oznaczonej nr ewid. 94/11 obręb 46.

W związku z powyższym pismem znak IMA.6740.242.2022 z dnia 19 grudnia 2022 roku zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie z informacją, iż w terminie trzech dni od daty otrzymania zawiadomienia o wszczęciu strony postępowania mogą zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia, oraz składać wnioski i zastrzeżenia w sprawie. W toku postępowania nie wpłynęły żadne uwagi i zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe organ stwierdza co następuje - inwestor wykazuje prawo do dysponowania nieruchomością położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wincentego Witosa (działka nr ewidencyjny: 94/11 obręb 46)na cele budowlane zgodnie z oświadczeniem załączonym do wniosku z dnia 14 grudnia 2022 roku.

**Reasumując: przed** **wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) - Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:**

**- zgodność projektu budowlanego z ustaleniami ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Do wniosku z dnia 14 grudnia 2022 roku inwestor załączył kopię ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak PPP.4140.121.2021 z dnia 27 kwietnia 2022 roku (przeniesiona na rzecz inwestora decyzją nr 141/2022 z 01.08.2022 r.), gdzie po przeanalizowaniu jej zapisów wynika, iż cytowane wyżej zamierzenie budowlane jest zgodne z ustaleniami przedmiotowej decyzji, a projekt budowlany w/w inwestycji w ocenie organu spełnia warunki określone w przywołanej wyżej decyzji o warunkach zabudowy.

**- zgodność projektu budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska**, **w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).**

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył kopię ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak DOP.6220.18.5.2021.KS z dnia 17 grudnia 2021 roku (przeniesiona na rzecz inwestora decyzją znak DOP.6220.18.7.2021.2022.KS z dnia 16.08.2022 r.), po przeanalizowaniu której wynika, że planowane zamierzenie budowlane jest zgodne z jej ustaleniami.

Ponadto w toku przedmiotowego postępowania, w świetle przepisów przywołanej wyżej ustawy z dnia 3 października 2008 roku, nie została przeprowadzona ponowna ocena oddziaływania na środowisko, ponieważ:

-obowiązek ten nie został nałożony na organ decyzją z dnia 17 grudnia 2021 roku (znak DOP.6220.18.5.2021.KS) o środowiskowych uwarunkowaniach,

-inwestor nie zwrócił się z wnioskiem o przeprowadzenie ponownej oceny oddziaływania na środowisko na etapie postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,

-organ nie stwierdził, żeby w przedmiotowym wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno- budowlanymi.**

Szczegółowo zweryfikowano projekt w tym zakresie i stwierdzono, że lokalizacja projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie narusza przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami), a w szczególności § 12 ust. 1 pkt 1 i 2.

Na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami) - budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,

3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Warunek spełniony.

**- kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.**

W tym zakresie tutejszy organ również nie stwierdził nieprawidłowości, ponieważ załączony do wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 14 grudnia 2022 roku projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany dla przytoczonej wyżej inwestycji, opracowany zastał przez uprawnione osoby, legitymujące się aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków izby samorządu zawodowego i posiada także informację bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane.

Ponadto projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z późniejszymi zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz posiada oświadczenia na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego.

Inwestor spełnia wymogi określone w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) - Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 przytoczonej wyżej ustawy - 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 uwadze 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:

zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 2.1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142)

**Z up. Prezydenta Miasta**

**inspektor**

**Rafał Grzybowski**

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

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do

wydania decyzji)

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

(pieczęć okrągła)

**Otrzymują (strony postępowania):**

1. Pan Sylwester Rudecki – prowadzący działalność pod nazwą:

"Usługi Remontowo-Budowlane Sylwester Rudecki"

ul. Żelazna 7 (+ 1 egz. zatwierdzonego projektu ZT i AB)

97-300 Piotrków Tryb.

2. Pan Gabriel Michalski

**Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego

dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego

2. Pracownia Planowania Przestrzennego

z siedzibą przy ul. Farnej 8

97-300 Piotrków Tryb.  
3. a/a

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późniejszymi zmianami).

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.   
RG