

DECYZJA NR 10/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 21.11.2024r.,

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

dla:

Pan

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 1 z wewnętrznymi instalacjami w tym gazową i zewnętrznymi odcinkami instalacji gazowej wraz z naziemnym zbiornikiem na gaz płynny, instalacji elektroenergetycznej i instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z przydomową oczyszczalnią ścieków oraz przyłączem wodociągowym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr ew. gr. 316/20(powstała z działki o nr. ew. gr. 316/8), 316/34(powstała z działki o nr. ew. gr. 316/13), w m. Sarnów, gm. Tuszów Narodowy, jako I etap inwestycji pod nazwą „ Budowa trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z podziałem działek o nr ew. gr. 316/8 i 316/13 w m. Sarnów gm. Tuszów Narodowy”.

autor projektu: mgr inż. arch. Ewa Sagan – nr upr. proj. 2/PKOKK/2020 do projektowania w zakresie rozwiązań architektonicznych bez ograniczeń, wpisany na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem PK – 0490,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: zgodnie z warunkami jednostek opiniujących, uzgadniających projekt budowlany, decyzją Wójta Gminy Tuszów Narodowy znak OŚG.6220.6.20.2022/2023 z dnia 07.12.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, przepisami bhp, zapewniając ewentualną ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany do ustanowienia kierownika budowy;
- 3) przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany: zabezpieczyć teren budowy, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierzonego projektu zagospodarowania działki, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego, umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; wynikających z art. 36 ust.1, art. 42 ust. 1 oraz art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 21.11.2024 inwestor Pan _____, zam.

wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę załączając niezbędne dokumenty przewidziane w art.33 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz.725 z póź. zm.).

Strona postępowania administracyjnego została powiadomiona pismem z dnia 11.12.2024r. o wszczętym postępowaniu administracyjnym, w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) do wniosku dołączono:

- projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w 3 egzemplarzach,

- oświadczenie na działkę inwestowaną, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z art. 32 ust. 4 ustawy Prawo Budowlane;
- decyzję o ustaleniu warunków zabudowy Wójta Gminy Tuszów Narodowy z dnia 24.04.2024r. znak BB.6730.2.2024, decyzję Wójta Gminy Tuszów Narodowy znak OŚG.6220.6.20.2022/2023 z dnia 07.12.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Po analizie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane stwierdzono zgodność:

z zapisami zawartymi w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Wójta Gminy Tuszów Narodowy z dnia 24.04.2024r. znak BB.6730.2.2024, w tym między innymi:

- wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0m od granicy działki drogi wewnętrznej,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji w projekcie wynosi 12% w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wyznaczono do 20%, udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem wynosi 65% wg decyzji min. 60%,
- zaprojektowano: budynek mieszkalny jednorodzinny jako I kondygnacyjny o wysokości od poziomu terenu do kalenicy 7,28m, w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od 6,0 m do 9,0m, wysokość budynku do okapu zaprojektowano 3,49m w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od 2,5m do 5,0m, dach budynku dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35° o kierunku głównej kalenicy w przybliżeniu równoległym do granicy działki oznaczonej literami A-B (a'-b'), w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dach dwu lub wielospadowy o koncie nachylenia od 25° do 45° o kierunku głównej kalenicy w przybliżeniu równoległym lub prostopadłym do granicy działki oznaczonej literami A-B, szerokość elewacji frontowej budynku 19,20m, w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od 8,0m do 17,0m z tolerancją 20%,
- zapewniono dostęp do drogi publicznej gminnej działka o nr ew. gr. 264, poprzez drogę wewnętrzną na działki o nr ew. gr. 315, 316/3, 316/14 na działkę inwestora;
- z wymaganiami ochrony środowiska:
 - zgodnie z decyzją Wójta Gminy Tuszów Narodowy znak OŚG.6220.6.20.2022/2023 z dnia 07.12.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w tym między innymi: w trakcie prowadzonych prac w obrębie rowu R-B-3 należy zachować szczególną ostrożność celem niedopuszczenia do zanieczyszczenia, przekroczenie rowu infrastrukturą techniczną można wykonać metodą bezwykopową przewiertu sterowanego na głębokości min. 1,0m poniżej stałego dna rowu, lub metodą rozkopania,
 - projektowana inwestycja nie może zgodnie z art. 234 ustawy z dn. 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 2233 t.j.) zmieniać kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkoda dla gruntów sąsiednich, w zagospodarowaniu i ukształtowaniu terenu uwzględniono przepisy w/w artykułu,
- z przepisami techniczno - budowlanymi w tym m.in.:
 - działka nr ew. gr. 316/20 i 316/34 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej gminnej działka o nr ew. gr. 264, poprzez drogę wewnętrzną na działkach o nr ew. gr. 315, 316/3, 316/14 na działkę inwestora - spełniono wymogi § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny usytuowano w sposób spełniający wymogi § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - budynek mieszkalny jednorodzinny o konstrukcji murowanej usytuowano w odległości 10,3m od granicy z działką o nr ew. gr. 316/33 i 316/19 oraz 8,6m od granicy z działką o nr ew. gr. 318/4 oraz 12,5m od granicy z działkami o nr ew. gr. 316/21 i 316/35 , co spełnia wymagania przepisów § 12 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - usytuowanie budynku spełnia wymogi § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - zaprojektowano 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego usytuowane na terenie utwardzonym, spełniono wymogi § 18 , § 19, § 21 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- miejsce na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych – odległość pojemników i kontenerów od okien i drzwi do budynków oraz sąsiedniej działki w zabudowie jednorodzinnej nie określa się - spełniono wymogi § 22 i § 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

• projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny, wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679 .), w tym m. innymi: do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3 projektanci posiadają wymagane prawem uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz są czynnymi członkami właściwej izby samorządu zawodowego, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawo Budowlane.

W związku z powyższym projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany opracowany przez uprawnionych projektantów jest kompletny i zgodny z zapisami zawartymi w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy Wójta Gminy Tuszów Narodowy z dnia 24.04.2024r. znak BB.6730.2.2024, decyzją Wójta Gminy Tuszów Narodowy znak OŚG.6220.6.20.2022/2023 z dnia 07.12.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, ponadto projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi w tym między innymi z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022,poz. 1225). W wyniku powyższych faktów i analizy dokumentów sprawy stwierdzono, że spełnione zostały wymagania art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, dlatego orzeczono jak w sentencji decyzji.

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

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572.) 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).



(pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY

Tomasz Killian

Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

1.

zał. nr 1,

2. a/a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Mielcu + zał. nr 1.
2. Gmina Tuszów Narodowy do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 24.04.2024r. znak BB.6730.2.2024 – jako organ podatkowy.

3. Gmina Tuszów Narodowy do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 07.12.2023 znak OŚG.6220.6.20.2022/2023.

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu 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).
3. 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 łącznie), 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).
4. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 4 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
6. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego organ nadzoru budowlanego przeprowadzi, na wniosek inwestora, 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 organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Załącznik nr 1 – opieczętowany projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany stanowiący integralną część niniejszej decyzji.