

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jednolity tekst z 2023 r., Dz. U. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 7 grudnia 2023 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾,**

dla:
**Gminy Kamienna Góra,
z/s przy Alei Wojska Polskiego 10, 58-400 Kamienna Góra**



obejmujące:

**remont budynku mieszkalnego nr 18 położonego w Dębrzniku, wraz z rozbiórką gospodarczej
przybudówki i remontem istniejącego szamba,
na działkach według ewidencji gruntów numer 140 oraz 139/1 obręb 0002 Dębrznik.**

- Autor projektu: mgr inż. Jarosław Wawrzaszek posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr 79/DOŚ/10, wpisany na listę Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOŚ/BO/0443/10.

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- a) roboty wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji,
- b) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- c) w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, ich siedlisk, ostoi bądź gniazd, przed przystąpieniem do wykonania przedmiotowej decyzji, należy wstrzymać wykonanie robót budowlanych do czasu uzyskania odstępstwa udzielonego w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336) od zakazów zawartych w art. 51 i 52 w/w ustawy.

wynikających z:

- art. 36 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
- art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.),
- art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336).

UZASADNIENIE

W dniu 7 grudnia 2023 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Gminy Kamienna Góra o wydanie pozwolenia na remont budynku mieszkalnego nr 18 położonego w Dębrzniku, wraz z rozbiórką gospodarczej przybudówki i remontem istniejącego szamba, na działce według ewidencji gruntów numer 140.

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Ponieważ wniosek był niekompletny pod względem formalno-prawnym, zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U z 2024 r. poz. 572), pismem z dnia 11 grudnia 2023 r., wezwano inwestora do jego uzupełnienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Pismem z dnia 21 grudnia 2023 r. inwestor zawniósł o przedłużenie terminu wyznaczonego do uzupełnienia wniosku, a następnie w dniu 23 stycznia 2024 r. przedłożył wymagane dokumenty.

Na podstawie przedłożonego projektu, w oparciu o art. 28 ust. 2 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, ustalono strony postępowania.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także składania wniosków lub wyjaśnień dotyczących rozpatrywanej sprawy. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, zastrzeżeń ani wniosków do przedmiotowego postępowania.

Obszar planowanej inwestycji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków – znajduje się w historycznym układzie ruralistycznym wsi oraz w strefie obserwacji archeologicznej. Ponadto budynek nr 18 w Dębrzniku został ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ, w dniu 26 stycznia 2024 r. wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatury w Jeleniej Górze z wnioskiem o uzgodnienie przedłożonego projektu budowlanego. W dniu 26 lutego 2024 r. wpłynął do tut. urzędu projekt budowlany uzgodniony bez uwag przez Kierownika Delegatury DWKZ.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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,

c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

a) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

3a) dołączenie:

a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego.

W wyniku dokonanych sprawdzeń projektu budowlanego, postanowieniem z dnia 28 lutego 2024 r., znak: AŚ.6740.318.2023, tut. organ nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, wyznaczając termin ich usunięcia na 30 dni od dnia doręczenia postanowienia. Pismem z dnia 26 marca 2024 r. inwestor zawniósł o przedłużenie terminu wyznaczonego na uzupełnienie projektu, a następnie w dniu 12 kwietnia 2024 r. wniósł wymagane

poprawki do projektu budowlanego. W ramach uzupełnień inwestor wyszczególnił we wniosku o pozwolenie na budowę działkę ewidencyjną nr 139/1, w granicach której usytuowany jest okap dachu remontowanego budynku, jak również złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla w/w działki.

W związku ze zwiększeniem obszaru oddziaływania przedmiotowej inwestycji na działkę nr 139/1 obręb Dębrznik, tut. organ, pismem z dnia 18 kwietnia 2024 r., zawiadomił właścicieli w/w nieruchomości o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także składania wniosków lub wyjaśnień dotyczących rozpatrywanej sprawy. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, zastrzeżeń ani wniosków do przedmiotowego postępowania.

Wniosek wraz z uzupełnionym projektem budowlanym spełnia warunki określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji.

W trakcie prowadzonego postępowania zapewniono stronom czynny udział oraz możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, orzekam jak na wstępie.

Pouczenie

1. Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego, za pośrednictwem organu który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).
3. 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 (art. 127a § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Niniejsza decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.

o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111).



Z upoważnienia STAROSTY
Województwa Dolnośląskiego
mgr inż. Joanna Palkiewicz

Sprawę prowadzi:
Wydział Architektury i Środowiska
Katarzyna Włodarczyk
Data: 08.05.2024 r.
tel. 75 64 50 110

Otrzymują:

1. Gmina Kamienna Góra + 1 egz. p. budowlanego (zał. nr 1- pzt, zał. nr 2 – pr. arch.-bud.)
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. A/a (116/24) + 1 egz. p. budowlanego (zał. nr 1- pzt, zał. nr 2 – pr. arch.-bud.)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. T. Kościuszki 6, 58-400 Kamienna Góra + 1 egz. p. budowlanego (zał. nr 1- pzt, zał. nr 2 – pr. arch.-bud.)

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) – nie dotyczy.⁴⁾

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 – nie dotyczy.⁵⁾

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) 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, 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 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, lokomotywnie, 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).