

## **D e c y z j a n r 331/20**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jednolity tekst z 2020 r., Dz. U. poz. 1333 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 3 sierpnia 2020 r.,

**zatwierdzam projekt budowlany<sup>2)</sup> i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>,**

**dla:**

**Gminy Lubawka z/s przy ul. Plac Wolności 1 w Lubawce**

**obejmujące:**

**rozbudowę budynku remizy OSP w Chełmsku Śląskim,  
na działce według ewidencji gruntów nr 13/24.**

Autor projektu: mgr inż. arch. Tadeusz Tylka posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr NN-8345/474/81 i wpisany na listę Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WP-0334.

### **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 o ochronie przyrody,

2. Informacja dotycząca obowiązków i warunków, wynikających z art. 54 lub art. 55 ustawy Prawo budowlane:

- a) inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego.

wynikających z :

- art. 36 ust. 1 pkt 1- 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst z 2020 r., Dz. U. poz.1333 z późn.zm.),
- art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2020 r., Dz.U. poz. 1219),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jednolity tekst z 2020 r., poz. 55.),

## **UZASADNIENIE**

W dniu 3 sierpnia 2020 r. wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek Pana Marcina Górnego działającego z upoważnienia inwestora - tj. Gminy Lubawka z/s przy ul. Plac Wolności 1 w Lubawce, o wydanie pozwolenia na rozbudowę budynku remizy OSP w Chełmsku Śląskim, na działce według ewidencji gruntów nr 13/24.



Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod rygorem odpowiedzialności karnej dla nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę.

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 zgrupowanym materiałem dowodowym, a także składania wniosków lub wyjaśnień dotyczących rozpatrywanej sprawy. Pismem z dnia 15 sierpnia 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. Błazejowskiej 3 w Chełmsku Śląskim poinformowała, że mieszkańcy w/w budynku nie wyrażają zgody na planowaną rozbudowę budynku remizy OSP w Chełmsku Śląskim.

Obszar planowanej inwestycji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków – znajduje się w historycznym układzie ruralistycznym oraz w strefie obserwacji archeologicznej. W związku z tym, działając w oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ, w dniu 24 września 2020 r. wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatury w Jeleniej Górze, z wnioskiem o uzgodnienie przedłożonego projektu budowlanego. Przedmiotowy projekt został zaopiniowany przez Konserwatora Zabytków bez uwag.

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

- zgodności 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,
- zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- wykonania projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymującą się zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

W wyniku dokonanych sprawdzeń projektu budowlanego, postanowieniem z dnia 15 września 2020 r., tutejszy organ nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia do 60 dni od daty otrzymania postanowienia. W dniu 16 października 2020 r. inwestor uzupełnił projekt o wymagane dokumenty.

Realizacja inwestycji jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka, uchwalonego uchwałą Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 30.08.2001 r. nr XXXIX/237/2001.

Po dokładnym przeanalizowaniu całości akt sprawy tutejszy organ nie znalazł podstaw do wydania decyzji odmownej dla planowanej inwestycji polegającej na rozbudowie budynku remizy OSP w Chełmsku Śląskim, na działce według ewidencji gruntów nr 13/24..

Inwestor spełnił warunki konieczne do uzyskania pozwolenia na budowę. Wniosek wraz z projektem budowlanym spełnia warunki określone w art. 32 ust. 1 i 4 i art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany jest kompletny, zawiera niezbędne opinie, uzgodnienia, pozwolenia, a także informację dotyczącą planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Spełnia wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity z



2018 r. Dz. U. poz. 1935). Projektanci dołączyli do projektu budowlanego oświadczenie o jego sporządzeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W ocenie tutejszego organu planowana inwestycja nie pogorszy i nie zmieni możliwości zainwestowania sąsiedniej działki budowlanej nr 13/22 obręb Chełmsko Śląskie. Argumenty Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Błazejewskiej 3 w Chełmsku Śląskim, podnoszone w piśmie z dnia 15 sierpnia 2020 r. nie zasługują na uwzględnienie ponieważ dotyczą one w dużej mierze kwestii cywilnych związanych z użytkowaniem działki nr 13/24, co do której inwestor tj. Gmina Lubawka posiada tytuł własności. W myśl art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z poz. 1333 z późn. zm.) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Wskazana zasada stanowi wolność zabudowy, co oznacza, że prawo do zabudowy może być ograniczone tylko przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - i tylko w tym zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej może ingerować w planowaną zabudowę.

W trakcie prowadzonego postępowania zapewniono stronom czynny udział oraz możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zebranych żądań. Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego orzekam jak na wstępie

1. Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego, za pośrednictwem organu który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. W trakcie biegu 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:

Niniejsze pozwolenie na budowę jest zwolnione z opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity z 2020 r., Dz. U. poz. 1546 z późn. zm).



Z upoważnienia STAROSTY  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
Architektury i Środowiska  
mgr inż. *Renata Ogorzałek*

Sprawę prowadzi:  
Wydział Architektury i Środowiska  
Renata Ogorzałek  
Data: 04.11.2020 r.  
tel. 75 64 50 109

#### Otrzymują:

1. Gmina Lubawka za pośrednictwem pełnomocnika – p. Marcina Górnego (+ 2 egz. projektu budowlanego)
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. A/a (478/20)

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
ul. Kościuszki 6, 58-400 Kamienna Góra



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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.)<sup>4)</sup>.

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<sup>5)</sup>.

### **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, 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).

<sup>1)</sup> Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

<sup>2)</sup> Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

<sup>3)</sup> Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1–4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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. ....).

<sup>4)</sup> Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

<sup>5)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

