



Decyzja nr 114/24

14. 08. 2024

WPEŁNYŁO - BIURO OBSŁUGI KLIENTA

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jednolity tekst z 2024 r., Dz. U. poz. 725 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 budowę z dnia 30 kwietnia 2024 r.,

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

dla:

**Gminy Miejskiej Kamienna Góra z/s przy Pl. Grunwaldzkim 1 w Kamiennej Górze
obejmujące:**

budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B, C, D, E, F o pięciu kondygnacjach nadziemnych z garażem wielostanowiskowym w przyziemiu budynku E, F oraz świetlicą osiedlową w parterze budynku A wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Nadrzecznej w Kamiennej Górze, na działkach według ewidencji gruntów nr 250, 252, 253, 254 i 255 obręb 0003 w Kamiennej Górze.

**„Dostarczone
osobiście”**

Autor projektu: mgr inż. arch. Grzegorz Michalski posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MA/040/18 i wpisany na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pod nr MA-3072.

z zachowaniem następujących warunków:

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

- a) roboty wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-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 z późn. zm.) od zakazów zawartych w art. 51 i 52 w/w ustawy,

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- a) należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

3. 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 Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.),
- art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz.U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.),
- § 2 ust. 1 pkt 3 li. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554).

UZASADNIENIE

W dniu 30 kwietnia 2024 r. wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek o wydanie pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B, C, D, E, F o pięciu kondygnacjach nadziemnych z garażem wielostanowiskowym w przyziemiu budynku E, F oraz świetlicą osiedlową w parterze budynku A wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Nadrzecznej w Kamiennej Górze, na działkach według ewidencji gruntów nr 250, 252, 253, 254 i 255 obręb 0003 w Kamiennej Górze.

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod rygorem odpowiedzialności karnej dla nieruchomości gruntowych objętych 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 zgromadzonym materiałem dowodowym, a także składania wniosków lub wyjaśnień dotyczących rozpatrywanej sprawy.

Obszar planowanej inwestycji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków - znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej. W związku z tym, działając w oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ, w dniu 7 maja 2024 r. wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatury w Jeleniej Górze, z wnioskiem o uzgodnienie przedłożonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-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 zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego 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 zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym 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, postanowieniem z dnia 27 czerwca 2024 r., tutejszy organ nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich uzupełnienia do 60 dni od daty otrzymania postanowienia. W wyznaczonym terminie, tj. w dniu 13 sierpnia 2024 r. inwestor uzupełnił projekt w wymaganym zakresie.

Realizacja inwestycji nie narusza ustaleń decyzji Burmistrza Miasta Kamienna Góra nr 6/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. ustalającej warunki zabudowy, zmienionej decyzją z dnia 26 stycznia 2024 r. znak BAM. 6730.13.2023.

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

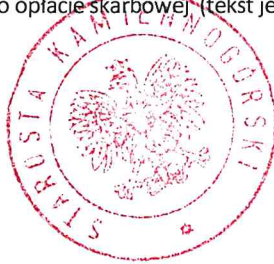
W trakcie prowadzonego postępowania zapewniono stronom czynny udział oraz możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zebranych żądań.

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. 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:

Niniejsze pozwolenie na budowę nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej, (tekst jednolity z 2023 r. Dz. U. poz. 2111).



Z UP. STAROSTY
GŁÓWNY SPECJALISTA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I ŚRODOWISKA
mgr Renata Ogorzałek

Sprawę prowadzi:
Wydział Architektury i Środowiska
Renata Ogorzałek
Data: 14.08.2024 r.
tel. 75 64 50 109
e-mail: renata.ogorzalek@kamienna-gora.pl

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Kamienna Góra (+ 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego)
2. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Nadrzeczna 4 w Kamienniej Górze reprezentowana przez zarządcę budynku - Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.
ul. H. Sienkiewicza 3, 58-400 Kamienna Góra
3. Polskie Koleje Państwowe S.A.
Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa - ePUAP
4. A/a (220/24)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. T. Kościuszki 6, 58-400 Kamienna Góra (+ 1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego)

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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) - nie dotyczy.

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.

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 łącznie), 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).