

## DECYZJA NR 179 /2023

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 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 08.09.2023 r. (data wpływu 11.09.2023 r., nr rej. O.37311.2023),

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i udzielam pozwolenia na budowę**

Jeleniogórskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
ul. Pijarska 32, 58-500 Jelenia Góra

obejmujące:

**budowę instalacji dolnego źródła ciepła dla budynku dawnej ujeżdżalni, na terenie działki nr 1/69 (obręb 0028, AM-3) przy ul. Elewów w Jeleniej Górze,**

według projektu zagospodarowania terenu z dnia 30.08.2023 r., autorstwa mgr inż. Anny Słowińskiej - uprawnionego projektanta w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania bez ograniczeń, posiadającego uprawnienia budowlane nr 317/DOS/15, członka Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, wpisanego pod nr ewidencyjnym DOS/IS/0066/16 z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu prowadzenia robót budowlanych: roboty należy prowadzić zgodnie z warunkami bezpiecznego prowadzenia robót, uporządkowanie terenu po zakończeniu budowy i usunięcie szkód powstałych w wyniku realizacji inwestycji;

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:

3. Terminy rozbiórki:

1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania

2) tymczasowych obiektów budowlanych

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane.

5. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

1) prowadzić dziennik budowy ~~lub rozbiórki~~

2) umieścić na budowie ~~lub rozbiórce~~, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-5, art. 42 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

**UZASADNIENIE:**

W dniu 11.09.2023 r. inwestor – Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Pijarska 32, 58-500 Jelenia Góra, działając przez pełnomocnika Pana Piotra Szczerbę - wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na przebudowę budynku dawnej ujeżdżalni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele mieszkalne wielorodzinne i budową niezbędnej infrastruktury technicznej – Etap 1A: Budowa instalacji dolnego źródła ciepła w ramach zadania pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb 0028 w Jeleniej Górze”.





Po analizie wniosku stwierdzono, iż jest on niekompletny pod względem formalnym. Dnia 22.09.2023 r. w oparciu o przepis art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku w wymaganym zakresie, w terminie 21 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania. W dniu 03.10.2023 r. pełnomocnik inwestora uzupełnił braki we wniosku o pozwolenie na budowę, korygując jednocześnie nazwę zamierzenia budowlanego.

Dnia 12.10.2023 r. w oparciu o podaną przez projektanta informację o obszarze oddziaływania obiektu oraz na podstawie przepisu art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane organ administracji architektoniczno - budowlanej określił strony w postępowaniu administracyjnym oraz zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. W ww. zawiadomieniu poinformowano, że z materiałami dotyczącymi przedmiotowej sprawy można zapoznać się w Wydziale Architektury, Urbanistyki i Budownictwa Urzędu Miasta w Jeleniej Górze przy ul. Ptasiej 6A oraz zgłaszać uwagi w ciągu 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia.

Po przeanalizowaniu zawartości projektu zagospodarowania terenu stwierdzono, że jest on niekompletny. Dnia 03.11.2023 r. wydano postanowienie, zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, nakładając na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu zagospodarowania terenu w wymaganym zakresie w terminie 45 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia. W dniu 07.12.2023 r. uzupełniono projekty zgodnie z nałożonym postanowieniem. Dodatkowo, w związku z wprowadzonymi zmianami w dokumentacji projektowej, nazwa zamierzenia budowlanego została zmieniona i obejmuje „Budowę instalacji dolnego źródła ciepła dla budynku dawnej ujeżdżalni”.

Na podstawie przepisu art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, sprawdzono i stwierdzono, że projekt zagospodarowania terenu posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i zaświadczenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projektant oraz sprawdzający dołączyli do projektu zagospodarowania terenu podpisane oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach obszaru historycznego zespołu dawnych koszar wojskowych, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jelenia Góra. Inwestycja nie ma wpływu na zabytkowy charakter ww. obszaru, w związku z czym nie wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Z uwagi na brak wpływu nowych dowodów mających wpływ na wynik sprawy i materiałów oraz żądań stron, licząc od dnia upływu 7 dni od odbioru zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania oraz w związku z tym, że pełnomocnik inwestora został uznany za jedyną stronę postępowania, odstąpiono od zawiadomienia o zakończeniu postępowania administracyjnego, co wynika z przepisu art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę, o czym mowa w przepisie art. 28, z zastrzeżeniami zapisanymi w przepisach art. 29 - 31 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Organ administracji architektoniczno - budowlanej odniósł się do całego zamierzenia budowlanego zgodnie z przepisem art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, które zostało opisane w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu, w oparciu o przepis art. 34 ust. 4 ww. ustawy. Inwestor spełnił wszystkie wymogi określone w przepisie art. 33 ust. 2 ww. ustawy.

W oparciu o przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.



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

Wniosek nie podlega opłacie skarbowej – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Michał Stanek  
Naczelnik Wydziału  
Architektury, Urbanistyki  
i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### 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, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, 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 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 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 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 (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik inwestora: Pan Piotr Szczerba, ul. Szczytnicka 60, 59-220 Legnica + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu
2. aa + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu

**Do wiadomości:**

1. PINB, al. Wojska Polskiego 18, 58-500 Jelenia Góra + 1 egz. projektu zagospodarowania terenu

Sprawę prowadzi: Anna Koszczewska, tel. 757549011