



Kamienna Góra, 29 sierpnia 2025 r.

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 418), oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 9 czerwca 2025 roku, uzupełnionego w dniu 17 czerwca 2025 roku,

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

dla:

**Towarzystwa Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o.
z siedzibą przy ul. Sienkiewicza 7, 58-400 Kamienna Góra**

obejmującego:

przebudowę z rozbudową i zmianą sposobu użytkowania budynku położonego w Chełmsku Śląskim przy ul. Kościelnej nr 4 na wielorodzinny budynek mieszkalny, na działkach według ewidencji gruntów nr 115 i 114, obręb 0004, Chełmsko Śląskie, Lubawka – obszar wiejski.

- **Autor projektu:** mgr inż. arch. Maciej Pałka posiadający uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 51/07/DOIA i wpisany na listę Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr DS.-1188.

z zachowaniem następujących warunków:

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

- a) roboty wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, stanowiącymi 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 2024 r., poz. 1478 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. 55 ustawy Prawo budowlane:

- a) przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie;

wynikających z:

- art. 36 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 418),
- art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.),
- art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.),

- § 2 ust. 1 pkt 3 lit. „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 9 czerwca 2025 roku do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Towarzystwa Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze przy ul. Sienkiewicza 7, o wydanie pozwolenia na przebudowę z rozbudową i zmianą sposobu użytkowania budynku położonego w Chełmsku Śląskim przy ul. Kościelnej nr 4 na wielorodzinny budynek mieszkalny, na działkach według ewidencji gruntów i budynków powiatu kamiennogórskiego nr 115 i 114, obręb 0004, Chełmsko Śląskie, Lubawka – obszar wiejski.

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.

Pismem z dnia 10 czerwca 2025 r., znak: AB.6740.102.2025, tut. organ wezwał wnioskodawcę, w trybie przepisów art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, do uzupełnienia braków formalno-prawnych we wniosku w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. W wyznaczonym terminie, tj. 17 czerwca 2025 roku, wpłynęło do tut. Urzędu uzupełnienie wniosku w żądanym zakresie.

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.

Budynek przy ul. Kościelnej nr 4 w Chełmsku Śląskim, w którym planowana jest w/w inwestycja, ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta i gminy Lubawka oraz położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków (planowane roboty będą wykonywane w obiekcie, który znajduje się w granicach wpisu do krajowego rejestru zabytków miasta Chełmsko Śląskie decyzją nr 368 z dnia 25.11.1956 roku oraz w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wynikającej z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Inwestor wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę przedłożył decyzję Nr 688/2025 Kierownika Delegatury w Jeleniej Górze działającego z upoważnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, z dnia 24 kwietnia 2025 roku, znak: JG/N.5142.341.2025.PO, udzielającą Towarzystwu Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. z/s przy ul. Sienkiewicza 7 w Kamiennej Górze, pozwolenia na wykonanie prac obejmujących przebudowę z rozbudową i zmianą sposobu użytkowania budynku położonego w Chełmsku Śląskim, przy ul. Kościuszki B 4 na wielorodzinny budynek mieszkalny, na działce nr 115 obręb 0004 Chełmsko Śląskie.

W myśl 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,
 - 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 i projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

- b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W wyniku dokonanych sprawdzeń projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, postanowieniem z dnia 7 lipca 2025 r., znak: AB.6740.102.2025, tutejszy organ nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, wyznaczając 60-dniowy termin ich usunięcia od dnia doręczenia postanowienia, tj. do dnia 8 września 2025 r. W wyznaczonym terminie uzupełniono braki w dokumentacji.

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

Realizacja inwestycji nie narusza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/237/2001 Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 30 sierpnia 2001 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 149 z dnia 13 listopada 2001, pozycja 1976 oraz z uchwałą nr II/23/11 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 25 lutego 2011 roku, w sprawie zmiany tekstu mpzp miasta i gminy Lubawka.

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.

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 jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.).



Z upoważnienia STAROSTY
NACZELNIK WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa
mgr Renata Ogorzałek

Sprawę prowadzi:

Wydział Architektury i Budownictwa

Katarzyna Tosti

Data: 29.08.2025 r.

tel. 75 64 50 108

e-mail: katarzyna.tosti@kamienna-gora.pl

Otrzymują:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. w Kamiennej Górze – inwestor + zał. nr 1 - projekt

zagospodarowania terenu + zał. nr 2 - projekt architektoniczno-budowlany

ul. Sienkiewicza 7, 58-400 Kamienna Góra

2. Gmina Lubawka - ePUAP

ul. Plac Wolności 1, 58-420 Lubawka – odnośnie dz. nr 114 obręb Chełmsko Śląskie

Decyzja niniejsza stała się ostateczna

z dniem 17.08.2025.

Kamienna Góra, dnia 18.08.2025.

(imię i nazwisko, stanowisko służbowe)

GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydział Architektury i Budownictwa
mgr inż. Katarzyna Tosti

3. Pozostałe strony postępowania według rozdzielnika załączonego do akt sprawy
4. A/a (235/25) + zał. nr 1 - projekt zagospodarowania terenu + zał. nr 2 - projekt architektoniczno-budowlany

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze
ul. T. Kościuszki 6, 58-400 Kamienna Góra + zał. nr 1 - projekt zagospodarowania terenu + zał. nr 2 - projekt architektoniczno-budowlany
2. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu - eDoręczenia
Delegatura w Jeleniej Górze
ul. 1-go Maja 23, 58-500 Jelenia Góra (dot. decyzji Nr 688/2025 z dnia 24.04.2025r.)

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 jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjni 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).