

**Starosta Oławski**  
(oznaczenie organu wydającego decyzję)

Oława, dnia 14.02.2023r.  
(miejscowość i data)

AB.6740.321.2022.MH  
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

### **DECYZJA NR 97/2023**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.)- dalej pr. bud. oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2000 ze zm.)- dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.09.2022r. uzupełnionego dnia 06.10.2022r.

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

**Gminy Jelcz-Laskowice ul. W. Witosa 24, 55-220 Jelcz-Laskowice**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

**rozbiórkę istniejącego budynku toalety publicznej oraz budowę toalety publicznej na terenie targowiska miejskiego w Jelczu-Laskowicach na dz. nr 24/8 AM-35, i części działki nr 21/4 AM-36, obręb ewidencyjny Laskowice, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice- miasto.**

mgr inż. arch. Jakub Chojnacki upr. nr 07/DSOKK/2016 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń wpis do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr DS.-1809.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,  
rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy,  
imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych  
oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: roboty budowlane wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, pozwoleniem na budowę oraz w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych i zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
- 2) Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: kierownik budowy ( robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy, umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia oraz odpowiednio zabezpieczyć teren budowy wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 41, art. 42. art. 43, art. 45, art. 45a, art. 45b, art. 45c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.
- 3) Terminy rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nie przeznaczonych do dalszego użytkowania: należy dokonać rozbiórki zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27.09.2022r. P. Jakub Chojnacki pełnomocnik, Gminy Jelcz-Laskowice ul. W. Witosa 24, 55-220 Jelcz-Laskowice wystąpił w sprawie udzielenia pozwolenia na rozbiórkę istniejącego budynku toalety publicznej oraz budowę toalety publicznej na terenie targowiska miejskiego w Jelczu-Laskowicach na dz. nr 24/8 AM-35, obręb ewidencyjny Laskowice, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice- miasto .

W myśl art. 28 ust. 2 pr. bud., w związku z art. 3 pkt. 20 - pr. bud. stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Wobec powyższego zgodnie z procedurą administracyjną – wymogiem art. 10 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, w celu zapewnienia stronom czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu w przedmiotowej sprawie, organ w dniu 11.08.2022r. zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Postanowieniem nr 473/2022 z dnia 28.11.2022r. Starosta Oławski nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia nieprawidłowości w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym.

W dniu 08.02.2023r. P. Jakub Chojnacki pełnomocnik Gminy Jelcz-Laskowice uzupełnił nieprawidłowości w złożonym projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno – budowlanym, zgodnie z postanowieniem nr 473/2022 z dnia 28.11.2022r. Starosty Oławskiego. Pełnomocnik inwestora dostarczył nową decyzję o warunkach zabudowy dla całego zamierzenia budowlanego a więc obejmującego również część działki sąsiedniej nr 21/4 AM-36, obręb ewidencyjny Laskowice, jednostka ewidencyjna Jelcz-Laskowice- miasto .

W dniu 10.01.2023r. Starosta Oławski zakończył postępowanie w przedmiotowej sprawie.

W wyniku analizy akt sprawy oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa wyjaśniam co następuje: Wymagania, których spełnienie stanowi warunek udzielenia pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji zostały określone w treści art. 32- 35 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 32 ust.4 ustawy, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, oraz – kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W myśl art. 33 ust. 2 pkt. 1-3, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:

- a) papierowej - w 3 egzemplarzach albo b) elektronicznej- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Zgodnie z brzmieniem art. 35 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno –budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno- budowlanego sprawdza:

- 1) zgodność 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, 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, postanowieniami 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: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 (cytowanych w wyżej wymienionej ustawie) oraz art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jak wynika z powyższego, organ został zobowiązany przez ustawodawcę do sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymogami ochrony środowiska, przy czym po myśli pkt 2 cytowanej regulacji organ ma obowiązek sprawdzić zgodność jedynie projektu zagospodarowania z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi. Z kolei art. 35 ust. 1 pkt 3, ustawy Prawo budowlane określa, że organ administracji architektoniczno - budowlanej dokonuje sprawdzenia kompletności przedłożonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, oraz projektu architektoniczno- budowlanego w tym dołączenie:

c) 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;

(nie może zatem dokonywać merytorycznej oceny projektu architektoniczno - budowlanego).

Inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy nr 9/2023 z dnia 23.01.2023r. Burmistrza Jelcza-Laskowic.

Inwestycja uzyskała pozytywną opinię rzeczoznawcy do spraw higieniczno-sanitarnych.

Inwestycja zlokalizowana jest poza terenem szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie

z ustawą Prawo wodne ( t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2625 ).

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany zostały wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Osoby te złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy – Prawo budowlane, a także dołączyły kopie uprawnień budowlanych oraz zaświadczeń właściwych izb samorządów zawodowych, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, aktualne na dzień opracowania projektu budowlanego przedmiotowego zamierzenia.

Inwestor spełnił warunki określone w ustawie Prawo budowlane, niezbędne do wydania pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego należało orzec, jak w sentencji.

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

Na podstawie art. 127a § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego 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. Na podstawie art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

#### **ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:**

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 7 ust.3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. ( Dz. U. z 2022. 2142).

Z up. STANISŁAW  
Mariusz Włodarczyk  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
Architektura i Budownictwo

.....  
(podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### **Otrzymują (strony postępowania):**

1. P. Jakub Chojnacki pełnomocnik Gminy Jelcz-Laskowice ul. W. Witosa 24, 55-220 Jelcz-Laskowice

#### **Do wiadomości:**

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego – ul. ks. F. Kutrowskiego 31A, 55-200 Oława
- 2) a/a Wydział AB

#### **Sprawę prowadzi:**

Małgorzata Hołówka  
tel. 71 301 15 73

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 2022r., poz. 1029)<sup>2)</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>3)</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:

Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

- 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane), 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. Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w:
  - 1) postaci papierowej albo
  - 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w art. 41 ust. 4d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane
3. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
  - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w przypadku:
    - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
    - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
    - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
    - d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:
    - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
    - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
    - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
    - ca) rozbiórki objętej decyzją o pozwoleniu na rozbiórkę,
    - d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
    - e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:
    - a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
    - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy,
    - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,

d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.

4. 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).
5. 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).
6. 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).
7. 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 wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 41, art. 42. ust. 43, art. 45, art. 45a, art. 45b, art. 45c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane<sup>33</sup>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. z 2022r., poz. 1029).

<sup>2)</sup> Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

<sup>3)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.