

ul. Gen. Wł. Sikorskiego 21
67-200 Głogów
(oznaczenie organu wydającego decyzję)
AB.6740.179.2025
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA Nr 232.2025

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 2025 r. poz.418.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 25 czerwca 2025 r.,

zatwierdzam
projekt architektoniczno – budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę

dla:
Gminy Jerzmanowa
z siedzibą przy ul. Lipowej 4
67-222 Jerzmanowa
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora)

obejmujące:

przebudowę części socjalnej i administracyjnej budynku przedszkola „Kraina Marzeń” w miejscowości Jerzmanowa przy ul. Obiszowskiej 25, działka nr ewid. 547/167, obręb 0004 Jerzmanowa, jedn. ewid. 020303_2 Gmina Jerzmanowa;

zgodnie z przedłożonymi projektami autorstwa:

- mgr inż. arch. Andrzeja Horwat, upr. bud. nr ewid. 28/28/Lw w specjalności architektonicznej, członka Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-0254;

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność 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:
 - budowę prowadzić zgodnie z zasadami wiedzy technicznej w sposób gwarantujący bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - przy wykonywaniu budowy ściśle przestrzegać przepisów BHP.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
 - przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego (art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. a);
 - przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego, należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 3, 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*.

UZASADNIENIE

W dniu 25 czerwca 2025 r., Inwestor, tj. Gmina Jerzmanowa z siedzibą przy ul. Lipowej 4, 67-222 Jerzmanowa reprezentowana przez Pełnomocnika Andrzeja Horwat, występującego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 25 czerwca 2025 r., złożyła do Starosty Głogowskiego wniosek wraz z załącznikami w sprawie: zatwierdzenia projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę obejmujące: „przebudowę części socjalnej i administracyjnej budynku przedszkola „Kraina Marzeń” w miejscowości Jerzmanowa” przy ul. Obiszowskiej 25, działka nr ewid. 547/167, obręb 0004 Jerzmanowa, jedn. ewid. 020303_2 Gmina Jerzmanowa.

Do wniosku dołączono: 3 egz. projektów, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenie RODO.

Organ pismem z dnia 4 lipca 2025 r. znak AB.6740.179.2025 wezwał Pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę z uwagi na występujące braki pod względem formalnym, zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w nawiązaniu do art. 33 ust. 2 i 6 ustawy Prawo budowlane. Pełnomocnik w dniu 9 lipca 2025 r. oraz dnia 15 lipca 2025 r., usunął braki formalne występujące we wniosku oraz jego obligatoryjnych załącznikach. W ramach uzupełnienia wskazano poprawnie nazwę Inwestora oraz przedłożono pełnomocnictwo dla Andrzeja Horwat upoważniające Pełnomocnika do reprezentowania Inwestora w przedmiotowej sprawie.

Wniosek wraz z ww. załącznikami spełnił ustalenia formalne, o których mowa w art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Na podstawie art. 61 § 4, art. 73 § 1, art. 10 § 1, art. 81, art. 78 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* organ pismem znak AB.6740.179.2025 z dnia 17 lipca 2025 r. zawiadomił strony postępowania znajdujące się w zasięgu obszaru oddziaływania obiektu o wszczętym postępowaniu administracyjnym w sprawie zatwierdzenia projektów i udzielenia pozwolenia na budowę z możliwością zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłoszenia wniosków dowodowych, uwag i zastrzeżeń, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, tj. „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. Stronami w postępowaniu zostali Inwestor oraz Pełnomocnik.

Pismem z dnia 17 lipca 2025 r. organ zwrócił się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy o uzgodnienie projektu/ów w oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*: „w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków”. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w układzie ruralistycznym wsi Jerzmanowa, ujętym w gminnej ewidencji zabytków. WKZ dnia 23 lipca 2025 r. otrzymał ww. pismo i do dnia wydania decyzji nie wniesiono zastrzeżeń. Niezajęcie stanowiska w tym terminie 30 dni od dnia doręczenia dokumentacji, uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych, zgodnie z art. 39 pkt 4 ustawy *Prawo budowlane*, tj. „wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.”

Zawiadomieniem z dnia 1 sierpnia 2025 r. tutejszy organ poinformował strony o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia przedmiotowej sprawy, tj. do dnia 29 sierpnia 2025 r., zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*. Wyznaczenie nowego terminu załatwienia sprawy związane było z koniecznością analizy dokumentacji.

Organ analizując dokumentację stwierdził braki, o których poinformował Pełnomocnika Inwestora dnia 18 sierpnia 2025 r. w siedzibie organu. Dokonano uzupełnienia w wyznaczonym terminie.

Projekty złożono w formie i zakresie odpowiadającym ustaleniom rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.) oraz treści art. 34 ust. 3 i art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*.

Tym samym należy stwierdzić, iż przedłożone projekty zostały sporządzone przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności oraz zawierają oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*, tym samym są kompletne z punktu widzenia ustawy *Prawo budowlane*. Wskazane oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ww. ustawy, stanowi gwarancję zgodności projektów z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Przedmiotowe zamierzenie budowlane jest zgodne z ustaleniami Uchwały nr XL/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów górniczych „Sieroszowice I” i „Rudna I” oraz pozostałej części gminy nie objętej planem miejscowym dla terenu górniczego „Głogów – Głęboki – przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa.

Biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Tym samym należy stwierdzić, iż projekty spełniają warunki, o których mowa w art. 34 ust. 3 i art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*. Wniosek Inwestora wraz z projektami jest zgodny z wymogami określonymi w art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*. Jednocześnie Inwestor oświadczył, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co jest niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji.

W związku z powyższym, stosownie do art. 35 ust. 4 *Prawa budowlanego*, orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

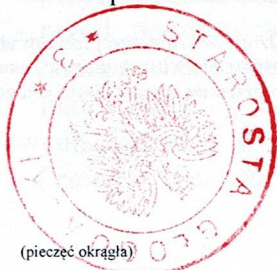
Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego we Wrocławiu za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Strona postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 127 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

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

Pozwolenie na budowę nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).



z up. STAROSTY
Magdalena Burda
Naczelnik Wydziału Administracji
Budowlanej

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Projekt w wersji papierowej – 1 egz. Inwestor/rzy, 1 egz. – AB, 1 egz. – PINB

Otrzymują (strony postępowania):

1. Andrzej Horwat – Pełnomocnik do doręczeń

2. Gmina Jerzmanowa

3. aa, AB

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - ePUAP

P.Cz.

KLAUZULA INFORMACYJNA

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, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d (art. 41 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*).
2. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcje:
 - a) kierownika budowy – w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia 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.
3. Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia (art. 41 ust. 5 ustawy *Prawo budowlane*).
4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - 2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:
 - a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności (art. 42 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*).
6. Geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, podlegają obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę, art. 43 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*.
7. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor występuje do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej w celu: 1) ostemplowania przedłożonego dziennika budowy albo 2) wydania i ostemplowania dziennika budowy (art. 45 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*).
8. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, które pełnią funkcje kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji, art. 44 ust. 7 ustawy *Prawo budowlane*.
9. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.
10. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest zobowiązany 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), XXVII – XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*).
11. 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*).
12. 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*).
13. 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 *Prawo budowlane*). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli (zob. art. 57 ust. 6 ustawy *Prawo budowlane*).