

Jarosław, dnia 13.10.2023r.

**Starosta Jarosławski**  
ul. Jana Pawła II 17  
37-500 Jarosław  
AB-AAB.6740.347.2022

## **DECYZJA Nr 428/2023**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 14.07.2023r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno–budowlany  
i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla:

*\* Dokonano anonimizacji danych adresowych Inwestora na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 902).*

obejmujące:

**budowa 30 budynków rekreacyjno-hotelowych (ozn. nr od 1 do 30 na PZT) w ramach zadania pn.: „Budowa obiektów rekreacyjno-hotelowych i usługowo-hotelowo-gastronomicznych oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego kompleksu rekreacyjno-hotelowego” na terenie działki nr ewid. gr. 585/35 położonej w obrębie ewidencyjnym: Radawa, jednostka ewidencyjna: Wiązownica** wg załączonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego opracowanego przez projektanta: P. Urszula Orzechowska upr. budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 61/2010/DS OIA - wpisana na listę Podkarpackiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod nr PK-0299; z zachowaniem następujących warunków: szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie na podstawie §2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 14.07.2022r. Inwestor zwrócił się do tut. Starostwa z wnioskiem, skorygowanym na etapie prowadzonego postępowania, o wydanie pozwolenia na budowę 30 budynków rekreacyjno-hotelowych (ozn. nr od 1 do 30 na PZT) w ramach zadania pn.: „Budowa obiektów rekreacyjno-hotelowych i usługowo-hotelowo-gastronomicznych oraz rozbudowa i przebudowa istniejącego kompleksu rekreacyjno-hotelowego” na terenie działki nr ewid. gr. 585/35 położonej w obrębie ewidencyjnym: Radawa, jednostka ewidencyjna: Wiązownica.

W wyniku analizy projektu budowlanego w oparciu o art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że Wnioskodawca nie przedłożył kompletnej dokumentacji. W związku z powyższym, w dniu 16.08.2022r., postanowieniem znak AB–AAB.6740.347.2023 nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym w terminie 40 dni od daty odbioru postanowienia. W dniu 14.09.2022r. Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty wraz ze skorygowanym wnioskiem pozwolenia na budowę.

Wobec powyższego tut. Organ ponownie dokonał sprawdzenia przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i załączników.

W załączeniu do wniosku przedłożone zostały: oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; ostateczna decyzja Wójta Gminy Wiązownica o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2022r. znak: BG.6730.93.2022; trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci papierowej 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.

W związku z przedłożeniem kompletnego wniosku zostały spełnione wymogi art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 34 ust. 3d Prawa budowlanego do projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dołączono: kopie decyzji o nadaniu projektantowi i projektantowi sprawdzającemu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzone za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt, kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, aktualnych na dzień opracowania projektu, oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Dołączono również informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane organ dokonał sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami: decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tj.: ostatecznej decyzji Wójta Gminy Wiązownica o warunkach zabudowy z dnia 05.10.2022r. znak: BG.6730.93.2022; wymaganiami ochrony środowiska określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj.: ostatecznej decyzji z dnia 14 października 2021r. znak LŚ.6220.17.09.2019.MB o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Wójta Gminy Wiązownica; zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletności projektu zagospodarowania 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, oświadczenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10, posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 oraz przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Przedsięwzięcie planowane jest w granicach Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, funkcjonującego na mocy uchwały Nr XXXIX/786/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013r. w sprawie Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. z 2013r. poz. 3589 ze zm.). Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 1 w/w uchwały na terenie Obszaru zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 916 ze zm.), tj. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Decyzją z dnia 14 października 2021r. znak LŚ.6220.17.09.2019.MB o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Wójt Gminy Wiązownica w pkt II i III decyzji określił wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym oraz na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Zgodnie z informacją zawartą w uzasadnieniu decyzji *„przeprowadzona ocena oddziaływania wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko”, jak również „przewiduje się, że przedsięwzięcie nie będzie generowało negatywnych oddziaływań na przyrodę Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i nie doprowadzi do naruszenia zakazów obowiązujących w jego granicach”*.

Decyzją z dnia 28 lutego 2023r. znak RZ.ZUZ.3.4210.11.2023.JN Państwowe Gospodarstwo Wodne - Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemyślu - udzielił pozwolenia wodnoprawnego w ramach planowanego zadania inwestycyjnego.

Zgodnie z informacją projektanta zawartą w pkt. 7.4 opisu projektu zagospodarowania

w projekcie uwzględniono wytyczne wskazane w powyższych decyzjach.

Wymienione wyżej dokumenty znajdują się w projekcie budowlanym oraz jako załączniki do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Dostęp do drogi publicznej (działki nr ewid. gr. 614) zapewniony jest poprzez drogę wewnętrzną gminną (działka nr ewid. gr. 586) a następnie poprzez działki nr ewid. gr. 585/27, 585/2, 598/3.

Inwestycja została pozytywnie uzgodniona przez: Rzecznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, Rzecznawcę do spraw sanitarnohigienicznych.

Analiza obszaru oddziaływania pokrywa się z obszarem oddziaływania obiektu wskazanym przez projektanta w projekcie zagospodarowania terenu. Mieści się on w całości na działce nr ewid. gr. 585/35 położonej w obrębie ewidencyjnym: Radawa, jednostka ewidencyjna: Wiązownica.

Na etapie zawiadomienia z dnia 10.08.2023r. znak AB–AAB.6740.347.2023 Starosty Jarosławskiego, w którym powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu administracyjnym oraz po kolejnych zawiadomieniach stron w toku prowadzonego postępowania administracyjnego żadna ze stron postępowania nie zgłosiła uwag i zastrzeżeń.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podkarpackiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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:

Na podstawie art. 1 ust. 1, pkt 1 lit. c ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 2111) w związku z § 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz.U. z 2007 r. Nr 187, poz. 1330), wydana decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 1595,00zł.

**z up. STAROSTY**

(-)

***Paweł Wróbel***

**Naczelnik Wydziału**

**Architektury, Budownictwa i Inwestycji**

(podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym)

#### **Otrzymują:**

1. *\* Dokonano anonimizacji danych adresowych Inwestora na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 902).*
2. Strony zgodnie z załącznikiem Nr 1 do decyzji pozostającym w aktach sprawy
3. A/A<sub>B.B./</sub>

#### **Do wiadomości:**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu
2. Wójt Gminy Wiązownica /ePUAP/

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 2021r. poz. 2373 z późn. zm.)<sup>4)</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>5)</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:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
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 1994r. – 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 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).

<sup>1)</sup> Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

<sup>2)</sup> Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

<sup>3)</sup> Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1–4, art. 42 ust. 2 i 3 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 2021r. poz. 2373 z późn. zm.).

<sup>4)</sup> Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

<sup>5)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.