

Starosta Jarosławski
ul. Jana Pawła II 17
37-500 Jarosław
AB-AAB.6740.541.2025

DECYZJA Nr 70/2026

Na podstawie art. 104 i 163 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691/ w związku z art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2025 poz. 418 ze zm./ po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.10.2025r.:

Hotel Bacówka Radawa SPA Paweł Preisner Sp. K.

ul. Cicha 30A, 37-523 Radawa

w sprawie zmiany ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę Nr 515/2022 z dnia 15.11.2022r. znak AB-AAB.6740.435.2022 wydanej przez Starostę Jarosławskiego i przeniesionej na rzecz Wnioskodawcy,

postanawiam

zmienić wydaną przez Starostę Jarosławskiego ostateczną decyzję Nr 515/2022 z dnia 15.11.2022r. znak AB-AAB.6740.435.2022, – pozwolenie na budowę obejmujące:

budowa budynku usługowo-gastronomicznego oraz łącznika na terenie działek nr ewid. gr. 585/27, 585/32, 585/35 (części która obecnie ma nr ewid. gr. 585/39) położonych w obrębie ewidencyjnym: Radawa, jednostka ewidencyjna: Wiązownica

w zakresie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, tj. zmiany:

1. Budynek usługowo-gastronomiczny

a) zmiana charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego:

- zmiana powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%;
- zmiana wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%;
- zmiana liczby kondygnacji z 3 na 4;

b) ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.

2. łącznik

a) zmiana charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego:

- zmiana powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%;

b) ustaleń decyzji o warunkach zabudowy;

wg projektu zamiennego opracowanego przez: 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. 1 pkt 1 oraz §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 (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 138, poz.1554), wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

Pozostałe warunki decyzji Starosty Jarosławskiego Nr 515/2022 z dnia 15.11.2022r. znak: AB-AAB.6740.435.2022 pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

W dniu 23.10.2025r. Inwestor wystąpił z wnioskiem, skorygowanym na etapie prowadzonego postępowania, o zmianę decyzji Nr 515/2022 z dnia 15.11.2022r. znak AB-AAB.6740.435.2022 wydanej przez Starostę Jarosławskiego i przeniesionej na rzecz Wnioskodawcy, w zakresie zmiany Budynku usługowo-gastronomicznego obejmującego zmianę charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, tj. zmiana powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%; zmiana wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%; zmiana liczby kondygnacji z 3 na 4 (zmiana poddasza nieużytkowego na kondygnację +3 z pomieszczeniami technicznymi), a także ustaleń decyzji o warunkach zabudowy oraz łącznika w zakresie zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, tj. zmiana powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% i ustaleń decyzji o warunkach zabudowy. Zmiana pozwolenia na budowę dotyczy budowy budynku usługowo-gastronomicznego oraz łącznika na terenie działek nr ewid. gr. 585/27, 585/32, 585/35 położonych w obrębie ewidencyjnym: Radawa, jednostka ewidencyjna: Wiązownica. Zgodnie ze stanem obecnym działka 585/35 uległa podziałowi a inwestycja realizowana jest na działkach nr ewid. gr. 585/27, 585/32, 585/39 których właścicielem jest Inwestor.

W wyniku dalszej 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 28.11.2025r., postanowieniem znak AB-AAB.6740.541.2025 nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym do zatwierdzenia zamiennym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym w terminie do 50 dni od odbioru postanowienia. Pismem z dnia 22.12.2025r. Inwestor częściowo uzupełnił brakujące dokumenty. Następnie pismem z dnia 15.01.2026r. zwrócił się o przedłużenie terminu postanowienia. Na wniosek Inwestora postanowieniem z dnia 16.01.2026r. przedłużono ostateczny termin uzupełnienia do dnia 31.03.2026r. W tym terminie Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty.

W załączeniu przedłożony został projekt budowlany zamienny wraz z wymaganymi uzgodnieniami oraz oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Inwestycja została ustalona decyzjami o warunkach zabudowy, tj.: ostateczną decyzją Wójta Gminy Wiązownica o warunkach zabudowy z dnia 03.06.2019r. znak: BG.6730.46.2019 sprostowaną postanowieniem z dnia 14.09.2022r. znak: BG.6730.46.2019 oraz postanowieniem z dnia 17.03.2025r. znak: BG.6730.46.2019, i przeniesioną na rzecz wnioskodawcy decyzją z dnia 28.11.2025r. znak BG.6730.46.2019, a także ostateczną decyzją Wójta Gminy Wiązownica o warunkach zabudowy z dnia 28.12.2021r. znak: BG.6730.3.2020 sprostowaną postanowieniem z dnia 21.07.2022r. znak: BG.6730.3.2020, postanowieniem z dnia 17.03.2025r. znak: BG.6730.3.2020 oraz postanowieniem z dnia 03.11.2025r. znak: BG.6730.3.2020, i przeniesioną na rzecz wnioskodawcy decyzją z dnia 28.11.2025r. znak BG.6730.3.2020. Wymagania ochrony środowiska określone zostały 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.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Organ dokonał sprawdzenia projektu budowlanego między innymi pod względem kompletności projektu budowlanego, wymaganych opinii, uzgodnień sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczeń o wpisie projektantów na listę członków właściwych izb samorządu zawodowego oraz zgodności z ustaleniami decyzji w/w decyzji. W związku z przedłożeniem kompletnego wniosku zostały spełnione wymogi art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane. 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 (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 1112 ze 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 zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-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 22 czerwca 2022r. znak RZ.ZUZ.3.4210.185.2022.JS Państwowe Gospodarstwo Wodne - Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemyślu - udzielił pozwolenia wodnoprawnego w ramach planowanego zadania inwestycyjnego.

Zgodnie z informacją projektanta zawartą w pkt. 8.6 opisu projektu zagospodarowania załączonego do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę *„w projekcie uwzględniono wytyczne wskazane w powyższych decyzjach”.*

Wymienione wyżej dokumenty znajdują się w zamiennym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym wraz z załącznikami do wniosku o zmianę pozwolenia na budowę.

Inwestycja została pozytywnie uzgodniona przez: Rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, Rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych oraz Rzeczoznawcę do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy.

Analiza obszaru oddziaływania pokrywa się z obszarem oddziaływania obiektu wskazanym przez projektanta w projekcie zagospodarowania terenu. Mieści się on w całości na działkach nr ewid. gr. 585/27, 585/32, 585/39 (powstała z podziału działki nr ewid. gr. 585/35) w obrębie ewidencyjnym: Radawa, jednostka ewidencyjna: Wiązownica. Właścicielem przedmiotowych działek jest Wnioskodawca.

Organ administracji publicznej może uchylić lub zmienić decyzję, na mocy której strona nabyła prawo, także w innych przypadkach oraz na innych zasadach o ile przewidują to przepisy szczególne - art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego. Zgodnie z art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane *„Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej”.*

Biorąc powyższe pod uwagę orzekam jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podkarpackiego za moim pośrednictwem 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 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1154) w związku z § 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz.U. z 2007r. Nr 187, poz. 1330), wydana decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 539,00zł



Z up. STAROSTY
Paweł Wróbel
Naczelnik Wydziału
Architektury, Budownictwa i Inwestycji

Otrzymują:

1. P. Hotel Bacówka SPA Radawa Paweł Preisner Sp. K.
2. A/A/B.B./

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu
2. Wójt Gminy Wiązownica_{ed/}

KLAUZULA INFORMACYJNA DOTYCZĄCA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. z 2016r., L 119, poz. 1) – zw. dalej RODO - informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Starosta Jarosławski z siedzibą w Jarosławiu przy ul. Jana Pawła II 17, telefon kontaktowy: 16 624 62 13, email: sekretariat@starostwo.jaroslaw.pl
2. W imieniu Administratora sferę przetwarzania danych osobowych nadzoruje Inspektor Ochrony Danych. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod adresem siedziby Administratora, jak również pod numerem telefonu 16 624 62 27 oraz adresem poczty elektronicznej: iod@powiat.jaroslaw.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji ustawowych zadań Starosty Jarosławskiego, wynikających z przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a i c RODO. Dane osobowe przetwarzane są w ściśle określonym, minimalnym zakresie niezbędnym do osiągnięcia celu, o którym mowa powyżej.
4. Państwa dane osobowe przechowywane są przez okres 10 lat od dnia zakończenia postępowania zgodnie z terminami archiwizacji określonymi przez ustawę z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (tekst jedn.: Dz. U. z 2020r. poz. 164 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych. Okres ten może ulec zmianie ze względu na zmianę przepisów prawa.
5. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia, jak również prawo do ograniczenia ich przetwarzania.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, na niezgodne z RODO przetwarzanie Państwa danych osobowych. Organem właściwym dla ww. skargi jest: Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych na podstawie przepisów prawa.
8. Podawanie danych osobowych w zakresie wymaganych obowiązującymi przepisami prawa jest obligatoryjne w celu załatwienia sprawy związanej ze złożeniem skargi na powodowaną uciążliwość.
9. Państwa dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani profilowania, o którym mowa w art.22 RODO.