

**Starosta Jarosławski**

ul. Jana Pawła II 17

37-500 Jarosław

**AB-AAB.6740.235.2025**

**DECYZJA NR 417/2025**

Na podstawie art. 28, art. 30b, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 poz. 418 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 572 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 19.05.2025r. **zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę i rozbiórkę**

dla:

**P. Jerzy Kunzek \***

obejmujące:

- 1) **budowę budynku produkcyjno - magazynowego wraz z częścią socjalną oraz infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziemnym szczelnym zbiornikiem na wody opadowe o pojemności 60 m<sup>3</sup>;**

na terenie dz. nr ewid. gr. 2964/7 i 2965/4 w m. Szówsko, obręb ewidencyjny [0009] Szówsko jednostka ewidencyjna: gmina Wiązownica [180411\_2] – Identyfikator działki ewidencyjnej: 180411\_2.0009.2964/7 i 180411\_2.0009.2965/4

wg załączonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego opracowanego przez projektanta: mgr inż. arch. K. Tytuła upr. proj. arch. nr 15/PKOKK/2018 – wpis na listę POIArch. nr – PK-0436

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: na podstawie §3 pkt 2, lit. a, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego / Dz. U. Nr 138 poz. 1554 z 2001r./ nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**UZASADNIENIE**

W dniu 19 maja 2025r. Inwestor działając przez pełnomocnika zwrócił się do tut. Starostwa z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę obejmującą „budowę budynku produkcyjno - magazynowego wraz z częścią socjalną oraz infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziemnym szczelnym zbiornikiem na wody opadowe o pojemności 60 m<sup>3</sup>, na terenie dz. nr ewid. gr. 2964/7 i 2965/4 w m. Szówsko, obręb ewidencyjny [0009] Szówsko, jednostka ewidencyjna: gmina Wiązownica [180411\_2] – Identyfikator działki ewidencyjnej: 180411\_2.0009.2964/7 i 180411\_2.0009.2965/4.

Do wniosku przedłożono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działek objętych inwestycją. W załączeniu przedłożono trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, opracowane przez uprawnionych projektantów wraz z oświadczeniem o zgodności projektów

z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Na terenie objętym inwestycją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wobec niniejszego Inwestor uzyskał i dołączył decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Wiązownica w dniu 5.06.2024r., znak: RG5.6730.93.2024 dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „budowa budynku produkcyjno - magazynowego z częścią biurowo-socjalną oraz infrastrukturą towarzyszącą” na działce nr 2964/7 i 2965/4, obr. 0009 Szówsko, gmina Wiązownica, zmienioną Decyzją Wójta Gminy Wiązownica z dnia 15.05.2025r. z zakresie zmiany sposobu zaopatrzenia w gaz, oraz ponownie zmienioną Decyzją z dnia 23.06.2025r. w zakresie zmiany sposobu odprowadzania wód opadowych.

W związku z przedłożeniem kompletnego wniosku oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zostały spełnione wymogi art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 35 ust. 1 organ dokonał sprawdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego między innymi pod względem kompletności, wymaganych opinii, uzgodnień, sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczeń o wpisie projektantów i sprawdzających na listę członków właściwych izb samorządu zawodowego oraz zgodności z ustaleniami w/w decyzji o warunkach zabudowy. W wyniku dokonania analizy przedłożonego projektu zagospodarowania oraz projektu architektoniczno-budowlanego, tut. organ stwierdził, że przedłożony projekt jest niekompletny, w związku z powyższym w dniu 2.07.2025r. postanowieniem znak: AB-AAB.6740.235.2025 nałożono na Wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości wyznaczając termin 60 dni od daty odbioru postanowienia. Przed upływem wyznaczonego terminu, w dniu 11 sierpnia 2025r. Inwestor wystąpił z pismem o wydłużenie terminu uzupełnienia dokumentacji do dnia września 2025r. Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2025r., znak: AB-AAB.6740.235.2025, Starosta Jarosławski dokonał zmiany postanowienia, pismem o znaku: AB-AAB.6740.235.2025 na podstawie art. 77 Kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie wydłużenia terminu uzupełnienia dokumentacji do dnia 19 września 2025r.

Z uwagi na wydłużającą się procedurę uzyskania prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla powyższego przedsięwzięcia, Inwestor reprezentowany przez pełnomocnika wystąpił ponownie z wnioskiem o wydłużenie terminu do uzupełnienia dokumentacji do 30 września 2025r. Postanowieniem z dnia 19 września 2025r. dokonano zmiany postanowienia w zakresie wydłużenia ostatecznego terminu uzupełnienia dokumentacji do dnia 30 września 2025r. Dnia 26 września 2025r. przedłożono uzupełnienie do w/w postanowienia wraz z projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw oraz prawomocną Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: budowa budynku produkcyjno - magazynowego wraz z częścią socjalną oraz infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziemnym szczelnym zbiornikiem na wody opadowe o pojemności do 60 m<sup>3</sup>”, realizowanej na działkach 3964/7, 3965/4, 2957/31, położonych w miejscowości Szówsko, gmina Wiązownica, wydaną przez Wójta Gminy Wiązownica z dnia 29 sierpnia 2025r., znak: LŚ.6220.05.08.2025.MB. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko niniejszego przedsięwzięcia.

Oceniając całość akt sprawy tut. Organ ponownie dokonał sprawdzenia projektu zagospodarowania oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z wymaganymi opiniami

zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wraz z załącznikami jest kompletny. Projekty zostały wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, które w chwili sporządzenia projektów były członkami właściwych izby samorządu zawodowego. Projektant złożył oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Wnioskodawca uzyskał niezbędne pozwolenia, opinie, uzgodnienia, w tym uzgodnienie pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej dokonane przez uprawnionego rzeczoznawcę do spraw przeciwpożarowych, uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw sanitarnohigienicznych. Projekt zagospodarowania oraz projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Wiązownica w dniu 5.06.2024r., znak: RG5.6730.93.2024, zmienioną Decyzją Wójta Gminy Wiązownica z dnia 15.05.2025r. z zakresie zmiany sposobu zaopatrzenia w gaz, oraz ponownie zmienioną Decyzją z dnia 23.06.2025r. w zakresie zmiany sposobu odprowadzania wód opadowych oraz przepisami szczegółowymi. Usytuowanie projektowanego budynku spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Planowana inwestycja jest zgodna z wydaną dla danego zamierzenia budowlanego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: budowa budynku produkcyjno - magazynowego wraz z częścią socjalną oraz infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziemnym szczelnym zbiornikiem na wody opadowe o pojemności do 60 m<sup>3</sup>, realizowanej na działkach 3964/7, 3965/4, 2957/31, położonych w miejscowości Szówsko, gmina Wiązownica, wydaną przez Wójta Gminy Wiązownica z dnia 29 sierpnia 2025r., znak: LŚ.6220.05.08.2025.MB, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Na etapie prowadzonego postępowania administracyjnego tutejszy Organ dokonał szczegółowej analizy obszaru oddziaływania planowanej inwestycji w oparciu o załączony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, informację o obszarze oddziaływania sporządzoną przez projektanta oraz przepisy szczegółowe. W wyniku analizy stwierdzono, że obszar oddziaływania obejmuje wyłącznie działki Inwestora, tj. 2964/7 i 2965/4, obręb nr 0009 Szówsko, gmina Wiązownica.

Ponadto usytuowanie budynku spełnia wymagania §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), spełnia wymagania §271 - 273 w zakresie odległości między zewnętrznymi ścianami budynków, odległości od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki, a także §13 oraz §60 warunków technicznych - nie ogranicza możliwości zabudowy na działkach sąsiednich.

W związku z dokonаныmi uzupełnieniami, należy stwierdzić, że Inwestor wypełnił wszystkie obowiązki nałożone postanowieniem z dnia 2.07.2025r. znak: AB-AAB.6740.235.2025.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki do wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2 i 3 tej ustawy. W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 ww. ustawy, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawa budowlanego należało orzec jak w sentencji.

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 się zrzec prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do 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 16.11.2006r. o opłacie skarbowej {t.j. Dz. U. z 2025 r. 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 2007 r., nr 187, poz. 1330} wydana decyzja podlega opłacie w wysokości 694,00 zł.

Otrzymują (strony postępowania):

1. P. Jerzy Kunzek – pełnomocnik: \*
2. A/a (I.M.)

Do wiadomości:

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

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości, a także treść decyzji podlega udostępnieniu na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu, 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.

*\* Dokonano anonimizacji danych 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).*

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. 45a ust. 1 pkt 3 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 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, lokomotywownie, 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 właściwym 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).