

STAROSTA LUBAŃSKI
ul. Mickiewicza 2
59-800 Lubań

AB.6740.70.2024.MZ

55 - nr rejestru organu wydającego decyzję



Lubań, dnia 03.06.2025 r.

DECYZJA NR 154/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust.1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 13 marca 2024 r.

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

Gminie Świeradów-Zdrój z/s ul. 11 Listopada 35, 59-850 Świeradów-Zdrój
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę centrum narciarskiego obejmującego zespół kolei gondolowej i wyciągów krzesełkowych wraz z infrastrukturą techniczną oraz trasami narciarskimi w ramach zadania „Modernizacja infrastruktury narciarskiej na górze Świeradowiec w Świeradowie-Zdroju, na działkach nr 1/2, nr 1/1, AM 7, nr 51, nr 48, nr 46, nr 45, nr 47, nr 44, nr 1/1, AM 5, nr 16/4, nr 18, nr 19, nr 15, nr 12, nr 14/2, AM 2, nr 12, nr 11, nr 5, nr 4, AM 3, obręb 0006 Świeradów-Zdrój (021002_1.0006.AR_7.1/2, 021002_1.0006.AR_7.1/1, 021002_1.0006.AR_5.51, 021002_1.0006.AR_5.48, 021002_1.0006.AR_5.46, 021002_1.0006.AR_5.45, 021002_1.0006.AR_5.47, 021002_1.0006.AR_5.44, 021002_1.0006.AR_5.1/1, 021002_1.0006.AR_2.16/4, 021002_1.0006.AR_2.18, 021002_1.0006.AR_2.19, 021002_1.0006.AR_2.15, 021002_1.0006.AR_2.12, 021002_1.0006.AR_2.14/2, 021002_1.0006.AR_3.12, 021002_1.0006.AR_3.11, 021002_1.0006.AR_3.5, 021002_1.0006.AR_3.4, 021002_1.0006.AR_3.14/2).

Projektant: mgr inż. arch. Przemysław Kuźma, uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr MPOIA/033/2004 wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod numerem MP-1219

(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 należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Nr 425/2024 z dnia 29.02.2024 r. - pozwoleniem na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku oraz z obowiązującymi przepisami dotyczącymi realizacji inwestycji i warunkami BHP,**
2. **kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,**

3. inwestor zobowiązany jest do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w związku z § 2 ust. 2 w/w rozporządzenia z dnia 19 listopada 2001r.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1- 4 , art. 45 ust. 3, art. 45a ust. 1 pkt 3 ustawy-Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 55 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane Inwestor ma obowiązek uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowanego.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku Gminy Świeradów-Zdrój z/s ul. 11 Listopada 35, 59-850 Świeradów-Zdrój (ostatecznie uzupełnionego w dniu 20.05.2025 r.) o pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, co następuje:

W dniu 13.03.2024 r. wpłynęło podanie o pozwolenie na budowę centrum narciarskiego obejmującego zespół kolei gondolowej i wyciągów krzesełkowych wraz z infrastrukturą techniczną oraz trasami narciarskimi w ramach zadania „Modernizacja infrastruktury narciarskiej na górze Świeradowiec w Świeradowie-Zdroju, na działkach nr 1/ 2, nr 1 /1, AM 7, nr 51, nr 48, nr 46, nr 45, nr 47, nr 44, nr 1/1, AM 5, nr 16/4, nr 18, nr 19, nr 15, nr 12, AM 2, nr 12, nr 11, nr 5, nr 4, nr 14/2, AM 3, obręb 0006 Świeradów-Zdrój.

Pismem z dnia 19.03.2024 r. Starosta Lubański zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Następnie postanowieniem z dnia 26.03.2024 r. Starosta Lubański zobowiązał wnioskodawcę do usunięcia nieprawidłowości wskazanych w przedmiotowym postanowieniu do dnia 31.05.2024 r.

Następnie w dniu 11.04.2024 r. inwestor pobrał 2 egzemplarze (1 egzemplarz po 4 tomy) projektu budowlanego.

Pismem z dnia 03.07.2024 r. Starosta Lubański zawiadomił wnioskodawcę, iż nie zostały usunięte nieprawidłowości wskazane w postanowieniu z dnia 26.03.2024 r. (nie przedłożono pobranych projektów budowlanych).

W dniu 03.07.2024 r. przedłożono pismo dot. wydłużenia terminu na uzupełnienie nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu z dnia 26.03.2024 r. Wobec powyższego w dniu 09.07.2024 r. zawiadomieniem Starosta Lubański wydłużył termin na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań oraz poinformował o możliwości wypowiedzenia się co do zebranego w sprawie materiału dowodowego do dnia 30.08.2024 r.

W dniu 29.08.2024 r. pełnomocnik inwestora przedłożył pismo dot. uzupełnienia nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu z dnia 26.03.2024 r. wraz z 2 egzemplarzami projektu budowlanego oraz upoważnienie do reprezentowania inwestora w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

W dniu 30.08.2024 r. pełnomocnik inwestora przedłożył elektroniczne upoważnienie wraz z opłatą do reprezentowania inwestora w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 04.09.2024 r. Starosta Lubański zawiadomił wnioskodawcę, iż w dalszym ciągu nie zostały usunięte nieprawidłowości wskazane w postanowieniu z dnia 26.03.2024 r.

Następnie w dniu 19.09.2024 r. pełnomocnik inwestora przedłożył pismo dot. wydłużenia terminu na uzupełnienie nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu z dnia 26.03.2024 r. Wobec powyższego w dniu 20.09.2024 r. zawiadomieniem Starosta Lubański wydłużył termin

na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań oraz poinformował o możliwości wypowiedzenia się co do zebranego w sprawie materiału dowodowego do dnia 08.10.2024 r.

W dniu 20.09.2024 r. pełnomocnik inwestora pobrał 3 egzemplarze projektu budowlanego.

W dniu 04.10.2024 r. pełnomocnik inwestora przedłożył pismo dot. uzupełnienia nieprawidłowości wskazanych w postanowieniu z dnia 26.03.2024 r. wraz z 3 egzemplarzami projektu budowlanego.

Pismem z dnia 10.10.2024 r. Starosta Lubański zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w sprawie materiału dowodowego w określonym terminie.

Następnie w dniu 22.10.2024 r. w odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęło pismo Pana Wojciecha Bogusławskiego z prośbą o udostępnienie dokumentacji w formie elektronicznej z uwagi na znaczącą odległość strony postępowania administracyjnego od tut. organu. Wobec powyższego w dniu 23.10.2024 r. tut. organ przesłał drogą elektroniczną skan projektu zagospodarowania terenu.

W dniu 24.10.2024 r. w odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęło pismo Pana Piotra Krzak dotyczące zapewnienia dostępu do studni zlokalizowanej na działce nr 5, AM 3, obręb 0006 Świeradów-Zdrój z uwagi na istniejącą służebność gruntową na rzecz każdego właściciela działki nr 7/1 AM 2, obr. 0006 Świeradów-Zdrój, polegającą na prawie wstępu na wskazaną wyżej działkę i korzystania ze studni znajdującej się na tej działce. Wobec powyższego w dniu 28.10.2025 r. Starosta Lubański zwrócił się do inwestora o niezwłoczne ustosunkowanie się do uwag.

Następnie w dniu 08.11.2025 r. wpłynęło pismo wyjaśniające od pełnomocnika inwestora w kwestii zapewnienia dostępu do przedmiotowej studni.

Ponadto w dniu 08.11.2024 r. inwestor przedłożył pismo dot. wydłużenia terminu z uwagi na „konieczność rozstrzygnięcia kwestii dysponowania gruntem dla jednej z nieruchomości (...)”. Wobec powyższego w dniu 12.11.2024 r. zawiadomieniem Starosta Lubański wydłużył termin na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań oraz poinformował o możliwości wypowiedzenia się co do zebranego w sprawie materiału dowodowego do dnia 31.03.2025 r.

Następnie w dniu 25.03.2025 r. inwestor przedłożył pismo dot. wydłużenia terminu z uwagi na „konieczność rozstrzygnięcia kwestii dysponowania gruntem dla jednej z nieruchomości (...)”. Wobec powyższego w dniu 25.03.2025 r. zawiadomieniem Starosta Lubański wydłużył termin na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań oraz poinformował o możliwości wypowiedzenia się co do zebranego w sprawie materiału dowodowego do dnia 30.06.2025r.

W dniu 20.05.2025 r. inwestor przedłożył porozumienie zawarte w dniu 17.04.2025 r. pomiędzy Gminą Miejską Świeradów-Zdrój a Panem Piotrem Krzakiem w zakresie dysponowania przez Gminę nieruchomością na cele budowlane – działka nr 5, AM 3 oraz dz. nr 44 AM 5, obręb 0006 Świeradów-Zdrój.

Reasumując po analizie wszystkich akt w sprawie należy stwierdzić, że Inwestor składając wniosek spełnił wymagania formalne określone w art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, a ponadto złożony projekt budowlany został opracowany zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.). Zawiera on zarówno projekt zagospodarowania terenu -część opisową i rysunkową oraz projekt architektoniczno-budowlany – opis techniczny i część rysunkową. Ponadto projekt budowlany zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20. ust. 1 pkt. 1b ustawy Prawo budowlane oraz wszelkie wymagane prawem uzgodnienia.

Należy podkreślić, że decyzja o pozwoleniu na budowę jest aktem związanym, ponieważ w myśl art. 35 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1

oraz w art. 32 ust. 4 organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

1. Do wniosku przedłożono:
 - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wyżej wymienionymi działkami nr 4 nr 1/ 2, nr 1 /1, AM 7, nr 51, nr 48, nr 46, nr 45, nr 47, nr 44, nr 1/1, AM 5, nr 16/4, nr 18, nr 19, nr 15, nr 12, nr 14/2 AM 2, nr 12, nr 11, nr 5, nr 4, AM 3, obręb 0006 Świeradów-Zdrój,
 - trzy egzemplarze po 4 tomy projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego,
 - decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Nr 425/2024 z dnia 29.02.2024 r.- pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Świeradów-Zdrój wpisanego do rejestru zabytków pod nr 336/612/J decyzją z dnia 26.02.1980 r.,
 - decyzję nr 1/2017 z dnia 19.06.2017 r. Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Modernizacja infrastruktury narciarskiej na górze Świeradowiec w Świeradowie-Zdroju”,
 - postanowienie Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój z dn. 31.05.2023 r. stwierdzające aktualność warunków realizacji przedsięwzięcia pn. „Modernizacja infrastruktury narciarskiej na górze Świeradowiec w Świeradowie-Zdroju” (wydłużenie okresu obowiązywania Decyzji nr 1/2017 z dn. 19.06.2017 r. Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój określającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Modernizacja infrastruktury narciarskiej na górze Świeradowiec w Świeradowie-Zdroju” do 10 lat),
2. wyżej wymienione projekty zostały sporządzone i sprawdzone przez uprawnione i przynależące do właściwej izby samorządu zawodowego osoby – projektanta (opracowującego część architektoniczną) i sprawdzającego oraz pozostałe osoby (opracowującego część konstrukcyjno-budowlaną, część instalacje sanitarne, część instalacje elektryczne i słaboprądowe, część instalacje telekomunikacyjne),
3. projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są kompletne, w tym posiadają oświadczenie autora – projektanta i sprawdzającego o ich sporządzeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także informację o obszarze oddziaływania obiektu w granicach działek wymienionych w orzeczeniu niniejszej decyzji oraz posiada niezbędne uzgodnienia,
4. przedmiotowe zamierzenie budowlane jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój.

Zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy – Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31.

Uznając spełnienie przez wnioskodawcę warunków umożliwiających zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego i uzyskanie pozwolenia na realizację przedmiotowego zamierzenia budowlanego rozstrzygnięto jak na wstępie.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż trzy lata.

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

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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna oraz podlega wykonaniu.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn.zm.), zwolnione z opłaty skarbowej.

załączniki: zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany i zagospodarowania terenu (1 egz./po 4 tomy)



Z up. STAROSTY LUBAŃSKIEGO

Damian Denisiuk
NACZELNIK WYDZIAŁU
ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO

Otrzymują (strony postępowania):

1. Gmina Miejska Świeradów-Zdrój
2. Pan Jarosław Przyborowski
3. Pan Piotr Krzak
4. Pan Tadeusz Jęczmionek
5. My2Home Sp. z o. o. z/s ul. Marynarska 15, 02-674 Warszawa
6. Pan Adam Ujma
7. a/a

do wiadomości:

- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Lubaniu
- Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu

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) 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, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności (wymogu dołączenia kopii zaświadczeń i uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane);

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 portalu e-Budownictwo.

3. 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).

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).

Uwaga:

Niszczenie, uszkodzenie czy przemieszczanie znaków geodezyjnych jest działaniem niezgodnym z prawem. W myśl art. 48 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U z 2023 r. poz. 1572 z późn. zm.), kto wbrew przepisom art. 15 niszczy, uszkadza, przemieszcza znaki geodezyjne, grawimetryczne lub magnetyczne i urządzenia zabezpieczające te znaki oraz budowle triangulacyjne, a także nie zawiadamia właściwych organów o zniszczeniu, uszkodzeniu lub przemieszczeniu znaków geodezyjnych, grawimetrycznych lub magnetycznych, urządzeń zabezpieczających te znaki oraz budowli triangulacyjnych, podlega karze grzywny.

Dane kontaktowe: tel. 75/ 64-64-332
Wydział Architektoniczno-Budowlany

Starostwo Powiatowe w Lubaniu
ul. Mickiewicza 2, 59-800 Lubania
tel. 75/ 64-64-300, fax. 75/ 64-64-321
[ePUAP /8u2x29mfkn/SkrytkaESP](mailto:PUAP@8u2x29mfkn.SkrytkaESP)