

Starosta Jarosławski
ul. Jana Pawła II 17
37-500 Jarosław
AB-AAB.6740.182.2025

DECYZJA Nr 393/2025

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 2025r. poz. 418 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22.04.2025r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno–budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

LS 8 Sp. z o.o. ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa

obejmujące:

budowa farmy fotowoltaicznej „Park Słoneczny Jarosław” o łącznej mocy do 150MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr ewid. gr. 247/1, 247/6, 248, 249, 253/1, 253/2, 255, 256, 801/6, 926, 931, 928, 945, 943, 947, 940/2, 236/1, 921, 929/2 położonych w obrębie ewidencyjnym: Makowisko, jednostka ewidencyjna: Jarosław

wg załączonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego opracowanego przez projektanta: P. Monika Jabłońska upr. budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 2/LOOKK/2022 - wpisana na listę Łódzkiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP pod Nr LO-1126;

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 lit. d 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, nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru budowlanego na budowie.
2. zobowiązuje się Inwestora do uwzględnienia warunków i zaleceń wynikających z decyzji i uzgodnień uzyskanych do projektu budowlanego przedmiotowego zamierzenia ze szczególnym uwzględnieniem wymagań decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Jarosław z dnia 06.02.2025r. znak RDGil.6220.9.2022 oraz decyzji o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego wydanej PGW Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu z dnia 13 czerwca 2025r. znak RP.ZUZ.4210.256.2024.SD, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 22.04.2025r. Inwestor, reprezentowany przez pełnomocnika, zwrócił się do tut. Starostwa z wnioskiem (skorygowanym na etapie prowadzonego postępowania) o wydanie pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej „Park Słoneczny Jarosław” o łącznej mocy do 150MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr ewid. gr. 247/1, 247/6, 248, 249, 253/1, 253/2, 255, 256, 801/6, 926, 931, 928, 945, 943, 947, 940/2, 236/1, 921, 929/2 położonych w obrębie ewidencyjnym: Makowisko, jednostka ewidencyjna: Jarosław. W ramach przedmiotowego zamierzenia zostaną wykonane: zamontowane panele fotowoltaiczne na konstrukcjach wsporczych, 20 stacji transformatorowych nN/SN, stacja SN/WN (GPO – Główny Punkt Odbioru energii, podziemne linie niskiego i średniego napięcia oraz kanalizacji teletechnicznej i telekomunikacyjnej, utwardzenie nawierzchni (drogi dojazdowe i place manewrowe), konstrukcje odciążające gazociągi, nowe przepusty

oraz przebudowa istniejących przepustów, ogrodzenie z bramami wjazdowymi i inne urządzenia infrastruktury technicznej potrzebne do funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznej.

W załączeniu do wniosku przedłożone zostały: oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; załącznik graficzny określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt. 11 ustawy Prawo budowlane; 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. Na terenie inwestycji obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław „Makowisko 1” zatwierdzony uchwałą Nr VI/70/2018 Rady Gminy Jarosław z dnia 25 września 2018r. i zmieniony uchwałami Nr II/21/2022 Rady Gminy Jarosław z dnia 2 marca 2022r. oraz Nr IX/104/2024 Rady Gminy Jarosław z dnia 22 lipca 2024r. – obszar oznaczony symbolem 1P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW oraz magazyny energii).

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

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 28.05.2025r., postanowieniem znak AB–AAB.6740.182.2025 nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanym w terminie 60 dni od daty odbioru postanowienia. Na wniosek Inwestora z dnia 29.07.2025r. przedłużono, postanowieniem z dnia 31.07.2025r. znak AB-AAB.6740.182.2025, ostateczny termin uzupełnienia do dnia 29.08.2025r. W tym terminie pełnomocnik Wnioskodawcy przedłożył wymagane dokumenty.

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

Zgodnie z art. 34 ust. 3d Prawa budowlanego do projektu zagospodarowania terenu dołączono: kopie decyzji o nadaniu projektantowi uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzone za zgodność z oryginałem, 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 organ dokonał sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami: MPZP Gminy Jarosław „Makowisko 1” zatwierdzony uchwałą Nr VI/70/2018 Rady Gminy Jarosław z dnia 25 września 2018r. i zmieniony uchwałami Nr II/21/2022 Rady Gminy Jarosław z dnia 2 marca 2022r. oraz Nr IX/104/2024 Rady Gminy Jarosław z dnia 22 lipca 2024r.; zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta; posiadanie przez projektanta odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54a lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.). Przedsięwzięcie planowane jest poza granicami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1478 ze zm.). Decyzją z dnia 06.02.2025r. znak RDGil.6220.9.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Wójt Gminy Jarosław

w pkt II i III decyzji określił wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym oraz na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Decyzją z dnia 13 czerwca 2025r. znak: RP.ZUZ.4210.256.2025.SD Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu udzielił pozwolenia wodnoprawnego w ramach planowanego zadania inwestycyjnego.

Pismem z dnia 07.03.2025r. znak PZDW-RDW-Ia-5152/11/25 Podkarpacki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie pozytywnie zaopiniował lokalizując zjazd z terenu inwestycji i określił parametry jego przebudowy. Planowana przebudowa zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 865 relacji Jarosław – Bełzec zostanie wykonana wg pozwolenia wydawanego przez Organ II instancji.

Wymienione wyżej dokumenty znajdują się w projekcie zagospodarowania terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym oraz jako załączniki do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Inwestycja została pozytywnie uzgodniona przez Rzecznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Z projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wynika, że zostaną spełnione wymagania wynikające z przepisów odrębnych, wnioskowana inwestycja nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiednich. Zgodnie z załączonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym oraz informacją o obszarze oddziaływania sporządzoną przez projektanta, tutejszy organ dokonał analizy obszaru oddziaływania, który obejmuje działki nr ewid. gr. 247/1, 247/6, 248, 249, 253/1, 253/2, 255, 256, 801/6, 926, 931, 928, 945, 943, 947, 940/2, 946, 933, 236/1, 929/2, 921, 860/1 położone w obrębie ewidencyjnym: Makowisko, jednostka ewidencyjna: Jarosław.

W dniu 22.05.2025r. Starosta Jarosławski powiadomił strony o toczącym się postępowaniu administracyjnym. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego żadna ze stron postępowania nie zgłaszała żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W dniu 12.09.2025r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z całością zebranych materiałów dotyczących postępowania. W wyznaczonym w piśmie terminie żadna ze stron uwag nie wniosła.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podkarpackiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia 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 2025r. poz. 1154) w związku z § 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz.U. z 2007 r. Nr 187, poz. 1330), wydana decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 5649,00zł.

z up. STAROSTY

(-)

Paweł Wróbel

**Naczelnik Wydziału
Architektury, Budownictwa i Inwestycji**

(podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. LS 8 Sp. z o.o. - pełnomocnik: P. *
2. Strony zgodnie z załącznikiem Nr 1 do decyzji pozostającym w aktach sprawy
3. A/A /B.B./

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu

** 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 1994r. – 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 myjni 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).

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 obowiązkowymi 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.