

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel.(22) 756-62-54, fax. (22) 756-61-90

Piaseczno, 15 stycznia 2025 r.

Nr rej. ARB.6740.1326.2024.KMo

DECYZJA NR 63 / 2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, w związku z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725) czytaj dalej ustawy - Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), czytaj dalej k.p.a.,
po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 17 września 2024 r., którego korektę złożono w dniu 11 października 2024 r.,

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

dla: Konrad Paweł Zwierzyński
Karolina 56, 05-530 Góra Kalwaria

obejmujące: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowana na terenie części działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria

powierzchnia stołów paneli fotowoltaicznych w rzucie poziomym: 4134,43 m²

powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej: 12,22 m²

adres inwestycji: część działek nr ew. 378, 379, 380 w obrębie 0033 Pęcław, w jednostce ewidencyjnej 141801_5 Góra Kalwaria (objętą na projekcie zagospodarowania terenu lit. A...F – „zakres inwestycji zgodny z wydanymi warunkami zabudowy”)

identyfikator działki: 141801_5.0033.378, 141801_5.0033.379, 141801_5.0033.380

kategorie obiektów: VIII

projektanci:

mgr inż. Tomasz Wawdziejczuk posiadający uprawnienia budowlane nr PDL/0068/PBE/20 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. PDL/IE/0089/11 - branża elektroenergetyczna,

mgr inż. Krzysztof Styczek posiadający uprawnienia budowlane nr PDL/0091/POOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. PDL/BO/0040/10 - branża konstrukcyjno- budowlana,

Informuję, że ustawa - Prawo budowlane, zobowiązuje inwestora przed rozpoczęciem robót budowlanych:

- zgodnie z art. 41 ust. 4, zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,;

- zgodnie z art. 42:

- 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b,

- 2) ustanowić kierownika budowy,

- 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, w wypadku, gdy taki obowiązek wynika z niniejszej decyzji

- 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany;

- zgodnie z art. 47g wystąpić do organu architektoniczno-budowlanego o wydanie dziennika budowy, przy czym zgodnie z art. 47b:

1. Dziennik budowy prowadzi się odrębnie dla każdego obiektu budowlanego wymagającego pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę albo zgłoszenia.

2. Dla obiektów liniowych dziennik budowy można prowadzić odrębnie dla każdego wydzielonego odcinka robót.

Zgodnie z art. 47c:

1. Dziennik budowy prowadzi się w postaci:

- 1) papierowej, z uwzględnieniem art. 47v, albo

- 2) elektronicznej.(...)

3. Dziennik budowy w postaci elektronicznej prowadzi się w systemie Elektroniczny Dziennik Budowy, zwanym dalej "systemem EDB".

Zgodnie z art. 47g ust. 3:

Wystąpienie o wydanie dziennika budowy prowadzonego w postaci elektronicznej następuje w systemie EDB.

Zgodnie z art. 47f:

1. Inwestor zapewnia dołączenie do dziennika budowy kopii uprawnień budowlanych osób pełniących funkcje:

- 1) kierownika budowy;

- 2) kierownika robót;

- 3) inspektora nadzoru inwestorskiego;

- 4) projektanta sprawującego nadzór autorski - w przypadku, o którym mowa w art. 44 pkt 3.

2. Wymogu dołączenia kopii uprawnień budowlanych nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

Zgodnie z art. 36. ustawy - Prawo budowlane,

- 1) określam szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

- zgodnie z art. 45a ustawy Prawo budowlane, przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany:

- 1) zabezpieczyć teren budowy (...);

- 2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego (...);

- 3) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:

- a) tablicę informacyjną oraz

b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni.

- zgodnie z art. 46 ustawy - Prawo budowlane, kierownik budowy (...), jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także oświadczenia dotyczące wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych, oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów.

- zgodnie z art. 47d ustawy - Prawo budowlane „Za prowadzenie dziennika budowy zgodnie z przepisami ustawy odpowiada kierownik budowy.”

- roboty budowlane wykonywane w miejscach kolizji lub zbliżeń budowanego obiektu z podziemnym uzbrojeniem terenu należy wykonywać ręcznie i ze szczególną ostrożnością pod nadzorem inspektorów właściwych służb.

Roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowy, z zachowaniem warunków nałożonych przez uzyskane opinie, uzgodnienia i pozwolenia oraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz ochronę środowiska.

W szczególności wynikające z:

-Warunki przyłączenia nr 24-G0/WP/00019 z dnia 24 czerwca 2024 r., dla zakładu wytwarzania energii, do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 15 kV,

- decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1309/2020 z dnia 30 października 2020 r. znak OŚR.6220.14.2020.MS ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie części działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria:

„ I. brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

II. określam warunek, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit. b lub c ustawy ooś, tj.:

1. Wszelkie działania związane z realizacją inwestycji winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; w związku z czym, przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej;
2. pozostawić w granicach zamierzenia bez ingerencji grunty oznaczone w rejestrze gatunków jako zadrzewione i zakrzewione (Lz) oraz zachować dotychczasowy przebieg i parametry rowów melioracyjnych przecinających teren inwestycji;
3. wycinki drzew i krzewów owocowych znajdujących się w bliskim sąsiedztwie zadrzewień i zakrzewień planowanych do zachowania na terenie inwestycji lub zlokalizowanych poza jego granicami, lecz bezpośrednio do niego przylegających dokonać w terminie od połowy sierpnia do końca lutego; dopuszcza się dokonanie wycinki poza wskazanym terminem wyłącznie pod nadzorem przyrodniczym, który bezpośrednio przed planowanym usunięciem drzew zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania wycinki dokona oględzin terenu; w przypadku stwierdzenia w obrębie kontrolowanych powierzchni zwierząt przystępujących do rozrodu, np. wysiadywania jaj, karmienia piskląt należy wstrzymać prace do czasu ich zakończenia lub uzyskać stosowne decyzje derogacyjne;
4. teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej (w szczególności miejsca postoju środków transportu) należy lokalizować w odległości co najmniej 10 m od

koryt rowów melioracyjnych przecinających teren zamierzenia oraz zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (np. substancji ropopochodnych) do gruntu i wód poprzez uszczelnienie podłoża (np. za pomocą płyt betonowych lub geomembran);

5. otwarte wykopy ziemne na terenie budowy należy zabezpieczyć (wygradzenia, przykrycia) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt; poza tym wykopy należy regularnie kontrolować do czasu ich zasypania, a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy;
6. przy realizacji farmy należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej;
7. planowane stacje transformatorowe należy wyposażać w transformatory suche lub olejowe posiadające szczególny zbiornik mieszczący 100% oleju każdego transformatora;
8. teren farmy ogrodzić siatką (bez fundamentu) o wysokości 2,2m i oczkach 5 cm;
9. ogrodzenie i wszystkie obiekty kubaturowe w obrębie farmy należy pomalować w stonowanych odcieniach szarości i zieleni;
10. po zakończeniu budowy farmy teren niezabudowany i utwardzony, w tym ścieżki technologiczne znajdujące się pomiędzy rzędami paneli należy obsiać mieszanką rodzimych gatunków traw i roślin zielonych, przy uwzględnieniu panujących warunków siedliskowych; dopuszcza się utwardzenie drogi wokół farmy oraz placu manewrowego za pomocą materiałów ograniczających przepuszczalność gruntu
11. koszenie powierzchni zadarnionych należy wykonywać od środka farmy do jej skrajów, a mycie powierzchni modułów przy pomocy wody demineralizowanej (nie stosować detergentów ani innych środków czyszczących), wskazane zabiegi należy prowadzić poza oknem kwiecień-lipiec i nie częściej niż dwukrotnie w ciągu roku;
12. nie należy stosować środków ochrony roślin (pestycydów, insektycydów) i nawozów mineralnych podczas prowadzenia prac utrzymaniowych wykonywanych w obrębie roślinności wprowadzonej na teren farmy;
13. otwory we wszystkich obiektach kubaturowych znajdujących się na terenie farmy, w tym przede wszystkim otwory wentylacyjne, należy zasłonić siatką o oczkach nie przekraczających 1cm średnicy.

III. nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o oś z uwzględnieniem następujących elementów:

1. wykonać montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wykopów pod okablowanie w sposób jak najmniej inwazyjny w środowisko wodno-gruntowe;
2. teren inwestycji na czas budowy wyposażać w odpowiednią ilość toalet przenośnych typu toi-toi, z których ścieki będą wywożone przez uprawnione firmy na podstawie stosowanej umowy;
3. w przypadku zastosowania transformatorów olejowych wyposażać je w szczelną misę olejową, która pomieści całość oleju zawartego w transformatorze w przypadku awarii;
4. wytworzone na etapie budowy odpady gromadzić w sposób selektywny w wyznaczonych i zabezpieczonych miejscach, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom;
5. po zakończeniu realizacji inwestycji teren uporządkować;

6. czyszczenia paneli fotowoltaicznych przeprowadzić przy użyciu wody destylowanej bez użycia detergentów oraz domieszki jakichkolwiek substancji czyszczących;
7. wody opadowe i roztopowe z powierzchni farmy fotowoltaicznej odprowadzać bezpośrednio do gruntu na teren biologicznie czynny należący do inwestora;
8. okresowe prace serwisowe prowadzić przy wykorzystaniu maszyn i urządzeń o dobrym stanie technicznym”

• zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określam, że w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Obowiązek właściwego zabezpieczenia elementów środowiska przyrodniczego, w tym gleby próchnicznej oraz istniejących drzew i krzewów, spoczywa na wykonawcy robót. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą, którą rozumie się jako: zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

Ponadto przypominam, że zgodnie z art. 75 ust. 2 ww. ustawy: „Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.”

Przystępując do robót budowlanych należy pamiętać o przepisach chroniących prawa zwierząt, a w szczególności rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, które w § 6 ust. 1 zakazuje m.in. „niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku migracji lub żerowania.”

Zgodnie z art. 93 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:

a) nakładam obowiązek zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

2) określam szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

• Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane;

• na podstawie § 2 ust. 2, 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), nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego nad wykonawstwem robót w zakresie ustalonym w projekcie budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjnej i sanitarnej, w powiązaniu z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;

• zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.

3) informuję o obowiązkach i warunkach, wynikających:

- z art. 54 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że:

„1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.”

lub wynikające z art. 55 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że:

„1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:

a) V, IX-XVI,

b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,

c) 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,

d) XX,

e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,

f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,

g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,

h) XXVIII-XXX

- o których mowa w załączniku do ustawy;

2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

1a. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może obejmować:

1) obiekt budowlany lub jego część;

2) niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2.

1b. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

2. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.”

Ponadto przypominam, o konieczności zachowania warunków wynikających z innych przepisów, w tym m.in.:

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

2) decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczną, lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane,

3) w razie konieczności inwestor jest zobowiązany uzyskać, zgodnie z art. 83a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.)

„Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości (...)”, które „wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków.”

- 4) jeżeli do wykonania robót budowlanych zgodnie z niniejszą decyzją jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu oraz ew. najemcy lub użytkownika, na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu;
- 5) po zakończeniu budowy doprowadzić do należytego stanu i porządku teren nieruchomości, a w razie korzystania w trakcie budowy, także drogę, ulicę, sąsiednią nieruchomość, budynek lub lokal;
- 6) odpowiedzialność cywilno-prawna w związku z ewentualnymi szkodami wyrządzonymi w trakcie wykonywanych robót budowlanych oraz z tytułu odpowiedzialności za wejście na teren działek sąsiednich spoczywa w całości na inwestorze;
- 7) zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla niniejszej inwestycji nie zwalnia projektantów oraz projektantów sprawdzających z odpowiedzialności cywilnej i zawodowej za zgodność inwestycji z przepisami;
- 8) organ przypomina o obowiązku gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami, w tym ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.);
- 9) zgodnie z 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 (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1112) organ nie nakłada dodatkowych warunków kompensacji przyrodniczej, tylko przypomina o warunków realizacji przedsięwzięcia wynikające z decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1309/2020 z dnia 30 października 2020 r. znak OŚR.6220.14.2020.MS ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie części działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria.

Otrzymanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nie zwalnia uczestników procesu budowlanego od obowiązków wynikających z innych przepisów.

UZASADNIENIE

Dnia 17 września 2024 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie części działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria, którego korektę złożono w dniu 11 października 2024 r., po wcześniejszym wezwaniu.

Na wstępie organ dokonał sprawdzenia kompletności wniosku pod względem formalnoprawnym. Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę dołączył:

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub 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;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomość część działek nr ew. 378, 379, 380, 381, 377 w obrębie 0033 Pęcław, w jednostce ewidencyjnej 141801_5 Góra Kalwaria, zatem organ w dniu 31 października 2024 r. dokonał zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania.

Wobec stwierdzenia kompletności wniosku pod względem formalnym, dokonano sprawdzenia wniosku pod względem materialnoprawnym zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane tj.:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami wynikającymi z decyzją o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 443/2021 z dnia 7 kwietnia 2021 r., nr rej. PLP.6730.162.2020.RŁ, ustalającą warunki zabudowy i innymi aktami prawa miejscowego i wymaganiami ochrony środowiska;
 - b. wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a. dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a. przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Wobec stwierdzenia naruszeń w powyższym zakresie, działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 31 października 2024 r. nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków, w trzech egzemplarzach przedłożonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w terminie 30 dni od daty doręczenia postanowienia, poprzez:

1. Doprowadzić do zgodności projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlanego z wnioskiem pozwolenia na budowę w zakresie zamierzenia budowlanego, zgodnie z definicjami zawartymi w art. 3 ustawy – Prawo budowlane, oraz art. 3 ustawy- Prawo energetyczne, gdyż w projekcie jest wielokrotnie

jest mowa o budowie „farmy (np. str. 12 projekt architektoniczno-budowlany)” i budowie „elektrowni fotowoltaicznej”.

2. doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) z:

- a) § 5 ust.1 pkt 4 lit. a-c, który stanowi: „*Oprawia się następujące elementy projektu budowlanego: 4) załączniki projektu budowlanego: a) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy, b) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej, c) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy*”, przedłożone opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, stanowią element załączników projektu budowlanego, zatem przedłożone informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, powinny być zatytułowane, jako **załączniki projektu budowlanego**, a nie załączniki.
- b) § 14 ust. 2 który stanowi: „*określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informację o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki;*” na str. 12 pkt. 3.2 projektu zagospodarowania terenu wskazano: „*najbliższy budynek-gospodarczy znajduję się w odległości ok. 5 km od granicy inwestycji.*” Co stanowi nieprawdę gdyż na działce sąsiedniej nr ew. 377 i 376 zlokalizowane są budynki gospodarcze i budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) § 14 ust. 5 lit d który stanowi: „*o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi*”. w części opisowej projektu zagospodarowania terenu „*wypełnienie wymagań decyzji środowiskowej*”, zatem w części opisowej projektu zagospodarowania terenu należy wykazać zgodność inwestycji z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1309/2020 z dnia 30 października 2020 r. znak: OŚ.6220.14.2020.MS o środowiskowych uwarunkowaniach poprzez jednoznaczne opisanie w jaki sposób zostały spełnione wszystkie warunki tak by organ, który zatwierdza dokumentację projektową mógł w uzasadnieniu decyzji odnieść się zgodnie z art. 95 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094), który stanowi, że „*2. Uzasadnienie decyzji powinno również zawierać informacje o tym w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione warunki realizacji przedsięwzięcia określone w: 1) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;*”
- d) § 15 ust. 2 pkt. 1 i 3, który stanowi „*Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa: 1)orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata; 2)granice działki lub terenu; 3)usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych wraz z określeniem sposobu ich użytkowania, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów, liczbę kondygnacji, charakterystyczne rzędne - w tym rzędne terenu istniejącego i projektowanego, wymiary oraz odległości od granicy działki lub terenu,*

wzajemne odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami, a także postanowieniami, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej;” mapę do celów projektowych uzupełnić o:

- zwymiarowania wszystkich elementów zagospodarowania działki,
- przedstawione „trasy kablowe niskiego napięcia” nie zostały wykazane do wszystkich „stołów” fotowoltaicznych,
- orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów,
- zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 20 ustawy Prawo budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 budowa „ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m;” zatem projektowane ogrodzenie wykazane na rysunku projektu zagospodarowania nie podlega pod zgodę organu;

- e) § 15 ust. 2 pkt. 11, który stanowi „*układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, cieplnych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych - w przypadku objęcia ich zakresem projektu;*” zamiarem inwestora jest wprowadzenie energii do zewnętrznej sieci wytworzonej energii elektrycznej, jak zostało wskazane na str. 12 projektu architektoniczno-budowlanego: „*Energia elektryczna produkowana przez elektrownię dostarczana będzie do sieci energetycznej SN 15kV poprzez stację transformatorową nN/SN oraz przyłączyć średniego napięcia SN*” należy przedłożyć stosowną zgodę gestora sieci oraz wykazać przyłączenie do istniejącej sieci do której planują się przekazanie nadwyżki powstałej energii,

Dodatkowo na projekcie zagospodarowania terenu wskazano: „*linia SN-15kV-w opracowaniu Operatora Sieci (PGE), słup przyłączeniowy- w opracowaniu Operatora Sieci (PGE)*”, zatem należy przedłożyć skuteczne zgłoszenie lub ostateczną decyzję pozwolenia na budowę na wykonanie ww. prac, gdyż dopiero do rozbudowanej sieci można dokonać podłączenia.

- f) § 21 ust. 2 który stanowi „*w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane inne niż budynki: a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów, b) charakterystyczne przekroje, c) widoki*” do projektu architektoniczno- budowlanego należy dołączyć rzuty, przekroje, widoki projektowanej stacji transformatorowej,

3. Należy prawidłowo określić jednostkę mocy projektowanej instalacji fotowoltaicznej podając ją w kW, zgodnie z ustawą - Prawo budowlane,

4. Określając moc paneli fotowoltaicznych należy mieć na uwadze że w przypadku wytwarzania energii elektrycznej, zgodnie z art. 32 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1385 z dnia 1 lipca 2022 r.) „*Uzyskania koncesji wymaga wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie:*
1) *wytwarzania paliw lub energii, z wyłączeniem wytwarzania: a) paliw stałych lub paliw gazowych, b) energii elektrycznej w źródłach o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nieprzekraczającej 50 MW niezaliczanych do instalacji odnawialnego źródła energii lub do jednostek kogeneracji, c) energii elektrycznej w mikroinstalacji lub w małej instalacji, d) energii elektrycznej: – (uchylone), – wyłącznie z biogazu*

rolniczego, w tym w kogeneracji, –wylącznie z biopłynów w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, e) ciepła w źródłach o łącznej mocy zainstalowanej cieplnej nieprzekraczającej 5 MW, f) energii elektrycznej wprowadzonej do sieci trakcyjnej przyłączonej do sieci dystrybucyjnej operatora systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego albo sieci dystrybucyjnej operatora systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego w następstwie hamowania pojazdów, o których mowa w art. 5h ust. 1;” w związku z art. 46 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. 2017 r. poz. 2168 z dnia 24 listopada 2017 r.) „Uzyskania koncesji wymaga wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania lub przeładunku, przesyłania, dystrybucji i obrotu paliwami i energią;”, należy przedłożyć oświadczenie, iż inwestor zobowiązuje się do uzyskania koncesji/wpisu do rejestru w związku ze sprzedażą energii elektrycznej i czerpaniem z tego zysków.

5. doprowadzenie przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego do zgodności decyzją o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 443/2021 z dnia 7 kwietnia 2021 r., nr rej. PLP.6730.162.2020.RŁ z :
 - pkt. 2 ppkt. 7 który stanowi: „wysokość (mierzona od poziomu terenu określonego na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji) projektowanej instalacji- maksymalnie do 3,5 m” należy na rysunkach zwymiarować i wykazać wysokość projektowanych paneli fotowoltaicznych,
 - pkt. 3 ppkt. 15 który stanowi: „ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.), w tym: - inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać stanu wody na gruncie, ze źródeł i opadowej, ze szkodą dla sąsiednich działek, ani też odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, - zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych w obszarze i na terenach przyległych, - inwestor zobowiązany jest do ustalenia lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji, - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, - w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską, - dokumentacja powykonawcza z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych - przekazać do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.- uzyskanie zgód wodnoprawnych na przebudowę urządzeń wodnych” zatem przedłożyć uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w sprawie występowania urządzeń wodnych na terenie inwestycji oraz wykazać spełnienie wszystkich ustaleń z niego wynikających;
6. doprowadzenie do zgodności z rozporządzeniem 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) zgodnie z:

- § 14 ust. 3 który stanowi „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m. 2. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. 3. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m..” zatem należy zaprojektować dojście spełniający powyższy zapis, do projektowanej instalacji fotowoltaicznej na konstrukcji naziemnej.
7. zgodnie z ustawą Prawo budowlane z art. 34 ust. 3 d pkt 3 który stanowi: „Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt; 2) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień: a) opracowania projektu – w przypadku projektanta, b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego 3) oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.” zatem należy dołączone decyzję o nadaniu projektantowi uprawnień potwierdzić za zgodność z oryginałem;
 8. przy dokonywaniu poprawek, pamiętać o opatrzeniu czytelnym, własnoręcznym podpisem i datą dokonanych zmian i skreśleń w projekcie przez właściwego projektanta z podaniem daty ich wprowadzenia, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości kto i kiedy je wprowadził oraz o przedłożeniu aktualnego zaświadczenie o wpisie na listę członków izby samorządu pracowniczego, również na dzień nanoszenia poprawek,

W dniu 8 listopada 2024 r. do tutejszego organu wpłynęły uwagi Państwa Mileny Piaseckiej i Andrzeja Piaseckiego:

„Uwagi dotyczące budowy instalacji fotowoltaicznej w m. Pęcław gm. Góra Kalwaria (dot. sprawy o nr.rej.ARB.6740.1326.2024.KMo).

W związku z pismem o wszczęciu postępowania obejmującego budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 Mwp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie działek nr ew. 378,379,380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria z racji bezpośredniego sąsiedztwa składamy następujące uwagi do powyższego przedsięwzięcia:

1. Niespełnienie wymogów tzw. "dobrego sąsiedztwa".

Na terenach na których ma powstać w/w inwestycja oraz wokół niej występuje produkcja rolnicza (głównie sadownicza) oraz zabudowa siedliskowa.

2. W miejscowym studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego na danym terenie nie wyznaczono obszarów pod inwestycje, a jedynie uwzględniono zabudowę siedliskową na terenie, na którym ma powstać instalacja fotowoltaiczna.

3. Problemy z pozwoleniami na budowę na działkach sąsiednich.

Firmy, które zajmują się budową tego typu instalacji zaznaczają, że na sąsiednich działkach nie mogą powstać budynki ani zostać posadzone drzewa o wysokości większej niż 3 metry, gdyż będą powodowały zacienienie instalacji i tym samym jej nieproduktywność. Obawiamy się więc

ograniczeń i rozwojowych infrastruktury na naszych działkach, które w całości przylegają do mającej powstać inwestycji.

4. Brak możliwości posadowienia na sąsiednich działkach konstrukcji przeciwgradowych. Coraz częściej występujące niekorzystne warunki klimatyczne, w tym gradobicia zmuszają rolników do ochrony upraw poprzez montowanie na działkach wysokich 5-metrowych konstrukcji antygradowych, które z pewnością zakłócą produkcję energii na znacznym terenie poprzez zacienienie dużej części instalacji.

5. Spadek wartości działek sąsiednich.

Tereny wokół mającej powstać inwestycji znacząco stracą na wartości. Nikt nie będzie zainteresowany zakupem działki obok farmy w celach budowlanych ani tym bardziej w celach rolniczych.

6. Problemy związane z produkcją rolniczą na działkach sąsiadujących.

Inwestycja ograniczy możliwość stosowania zabiegów chemicznych w uprawach na działkach sąsiednich. Środki ochrony roślin zawierające związki siarki i wapnia będą z pewnością osiadały na instalacji co nie będzie obojętne dla żywotności paneli. Koszenie trawy na sąsiednich działkach również może powodować mechaniczne uszkodzenie instalacji poprzez np. wydobycie spod kosiarki kamienia lub stwardniałej części rośliny. Inwestor podczas spotkania w Urzędzie Gminy wyraźnie zaznaczył, że będzie to problem rolnika i będzie on musiał np. uzbroić kosiarkę w fartuchy ochronne, co jest w przypadku produkcji sadowniczej niemożliwe do spełnienia.

7. Pomimo zaleceń Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora

Sanitarnego przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy nie zostało przeprowadzone i zbadane oddziaływanie i wpływ danej inwestycji na środowisko oraz ludzi mieszkających wokół. Inspektor zaklasyfikował inwestycję do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko ze względu na bliską odległość od budynków mieszkalnych oraz możliwość oddziaływania na zdrowie i życie ludzi m.in. Przez wpływ potencjalnego hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego. Nie zostały też przeprowadzone żadne konsultacje społeczne dot. tematu.

8. W związku z bardzo bliskim posadowieniem inwestycji wobec budynków mieszkalnych oraz niezbadanym wpływem inwestycji na zdrowie i życie ludzi obawiamy się oddziaływania na nas, nasze dzieci i naszych rodziców.

Tego samego zdania są wszyscy sąsiedzi.

9. Inwerter, czyli element wytwarzający największy hałas wg planu ma zostać umieszczony w możliwie najbliższej odległości od domu, w którym mieszkamy. Będzie więc bardzo dokuczliwym elementem instalacji. Jego wpływu na zdrowie również nie zbadano.

10. Gleba pod wskazaną inwestycję jakością odbiega od ustanowionej klasyfikacji.

W dokumentach widnieje IV i V klasa, natomiast w rzeczywistości jest to czarnoziem co najmniej III klasy.

11. Grunt pod farmę stanowią działki zmeliorowane. Pomimo braku dokumentacji o położeniu drenażu wiemy, że takowy istnieje od dawna i budowa znacznie zakłóci stosunki wodne na danym terenie, co będzie skutkowało licznymi podtopieniami sąsiednich działek. Kontynuując obfite opady deszczu spływające z dużych płaskich powierzchni paneli fotowoltaicznych na ziemię również spowodują lokalne podtopienia. Może to z czasem doprowadzić do namnożenia roślinności bagiennej oraz dewastacji terenów rolniczych.

12. Nie zbadano wpływu farmy na owady latające w tym pszczoły, które są głównym zapylaczem naszych upraw (jabłonie, grusze, czereśnie, wiśnie śliwy, truskawki).

13. Inwestor napisał nieprawdę jeśli chodzi o odległość farmy od zabudowań. Najbliższy budynek gospodarczy znajduje się w odległości mniejszej niż 10 metrów od granicy działki, na której ma powstać instalacja, natomiast budynek mieszkamy — ok.30 metrów od planowanej inwestycji.

14. Na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy nikt z sąsiadów nie został poinformowany o planowanej inwestycji. Nikt z nas nie wiedział, że wydano decyzję środowiskową dla powstania farmy. W związku z tym nie mogliśmy wnieść na czas sprzeciwu na etapie decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Urząd Gminy w Górze Kalwarii.

15. Wszyscy okoliczni mieszkańcy oraz właściciele pobliskich działek są przeciwni powstaniu w/w inwestycji. Obawiają się oddziaływania na środowisko, zdrowie, spadku wartości działek oraz braku możliwości zabudowań działek sąsiednich po powstaniu farmy. Swoj sprzeciw wyraziło podpisami ponad 130 osób.”

Pismo zostało przekazane do inwestora Pana Konrada Pawła Zwierzyńskiego. W dniu 22 listopada 2024 r. odpowiedział na powyższe pismo:

„ODPOWIEDŹ NA UWAGI ZNAK SPRAWY ARB.6740.1326.2024.KMo Z 08.11.2024R.

W odpowiedzi na uwagi do wniosku o pozwolenie na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria wyjaśniam:

Ad. 1. „Zasada dobrego sąsiedztwa” została rozstrzygnięta wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 443/2021 z dnia 07.04.2021r. Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instalacja odnawialnego źródła energii nie musi spełniać zasady dobrego sąsiedztwa.

Ad. 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest prawem miejscowego. Jego ustalenia, w przeciwieństwie do ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego, nie stanowią podstawy do określenia dopuszczalnych warunków zagospodarowania terenu.

Ad. 3. W pkt 11 projektu zagospodarowania terenu została określona informacja o obszarze oddziaływania obiektu. Projektant stwierdził, że obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mieści się w całości w granicach terenu ogrodzonego instalacji fotowoltaicznej i nie wykracza poza działki inwestycyjne nr 378, 379, 380. Analogicznie, trudności z uzyskaniem pozwolenia na budowę infrastruktury na działce sąsiedniej nie będą występować jeśli ta infrastruktura zamknie się w obszarze oddziaływania tych działek. W takim wypadku nie ma podstaw do określenia, że instalacja fotowoltaiczna będzie wpływać negatywnie na rozwój infrastruktury na działkach sąsiednich a opinie „firm, które zajmują się budową tego typu instalacji” można określić jako plotki ludzi nie orientujących się w przepisach prawa budowlanego.

Ad. 4. Oprócz argumentów wymienionych w punkcie 3 trzeba zaznaczyć, że moduły fotowoltaiczne skierowane są w stronę południową czyli w kierunku, gdy słońce jest w najwyższym punkcie. Wtedy też produkują najwięcej energii elektrycznej. Południowa strona działek 378, 379 i 380 nie jest zabudowana ani nie występują na niej wysokie obiekty, które mogłyby zaciemnić instalację. Wszelkie zaciemnienia w trakcie pracy instalacji zostały uwzględnione w projekcie budowlanym. Stwierdzenie o braku możliwości posadowienia konstrukcji przeciwgradowych jest bezpodstawne.

Ad.5. Utrata wartości nieruchomości byłaby efektem braku możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i w dotychczasowym zakresie. Budowa instalacji fotowoltaicznej nie wprowadza takich ograniczeń.

Ad. 6. Instalacja fotowoltaiczna nie spowoduje problemów z produkcją rolniczą, ponieważ nie wpływa negatywnie na uprawy i nasadzenia. Wpływ środków ochrony roślin na moduły fotowoltaiczne nie jest tematem do zmartwień dla właścicieli sąsiednich działek. Panele będą okresowo myte czystą wodą. Dodatkowo w usuwaniu osadów pomaga deszcz. Pochylenie konstrukcji stalowych pod kątem 25 stopni wspomaga ten proces, ponieważ jest to kąt, który powoduje swobodne samoczyszczenie się modułów fotowoltaicznych. Mechaniczne uszkodzenie poprzez „wydobycie spod kosiarki kamienia” może się przydarzyć wielu obiektom budowlanym sąsiadującym np. może wybić szybę w oknie budynku sąsiedniego lub uszkodzić transformator

na stacji transformatorowej napowietrznej, stojącej na miedzy. Argument ze zdarzeniami losowymi odnosi się do każdego rodzaju zabudowy i instalacja fotowoltaiczna nie jest żadnym wyjątkiem. Wykonujący czynność ma obowiązek zabezpieczyć wykonywane prace i zminimalizować ryzyko uszkodzenia czyjegoś zdrowia lub mienia.

Ad. 7. Mazowiecki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią z dnia 18.09.2020r. stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko został określony na podstawie opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1309/2020 z dnia 30.10.2020r.

Ad. 8. W pkt 7.4 projektu zagospodarowania terenu projektant stwierdza: „Zasięg oddziaływania zamyka się w obszarze ogrodzonego terenu inwestycji. Projektowane rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniają wyeliminowanie negatywnego wpływu na środowisko, w tym warunki życia ludzi.” Farmy fotowoltaiczne nie produkują szkodliwych substancji i są bezemisyjne. Promieniowanie niejonizujące jest bezpieczne dla organizmu, a osiągnięte wartości są zgodne z dopuszczalnymi normami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska dotyczącym możliwych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Napięcia występujące w instalacji fotowoltaicznej to napięcie stałe i napięcie przemiennie o częstotliwości 50Hz, występujące w normalnych warunkach domowych. Przykładem na to, że fotowoltaika nie wpływa na zdrowie ludzi jest fakt, że umieszczamy ją nad głowami na dachach domów. Nie ma żadnego dowodu na to, że wartości promieniowania stanowią zagrożenie dla pracy narządów wewnętrznych człowieka albo powodują niepożądane skutki. Ponadto, wszystkie elementy i urządzenia są powszechnie stosowanymi w budownictwie oraz spełniają wymagania Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych. Wszystkie zastosowane urządzenia elektryczne będą zgodne z dyrektywą kompatybilności elektromagnetycznej 214/30/UE.

Ad. 9. Zgodnie z normą IEC62109 „Bezpieczeństwo przetwornic mocy do stosowania w fotowoltaicznych systemach elektroenergetycznych” poziom hałasu jest częścią wymagań bezpieczeństwa inwerterów i każdy producent musi przeprowadzić testy zgodności na poziom hałasu. Inwertery rygorystycznie spełniają te wymagania i uzyskały certyfikat IEC62109. Ponadto inwertery w projekcie zostały umieszczone po środku instalacja fotowoltaicznej, w odległości około 35m od granicy inwestycji. Trzeba również zaznaczyć, że instalacja funkcjonować będzie jedynie w porze dziennej. Odnośnie wpływu na zdrowie, stosuje się zapisy dokładnie te same, które opisano w punkcie 8.

Ad. 10. Przedmiotem postępowania nie jest ocena słuszności określenia rodzaju gruntu na terenie inwestycji. Klasa gruntu została nadana na podstawie określonych jej badań. Co więcej, przytoczone przez strony stwierdzenie podważa zasoby będące w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Piasecznie.

Ad. 11. Melioracja na terenie farmy zostanie zachowana w niezmienionym stanie. Urządzenia melioracyjne zostaną namierzone dzięki przekopom kontrolnym. Każda kolizja z tymi urządzeniami zostanie naprawiona w taki sposób aby nie zakłóciło to stosunków wodnych na tym terenie. Ponadto, woda opadowa odprowadzana będzie na teren nieutwardzony, w granicach działek własnych inwestora, tzn. działek o numerach ewidencyjnych 378, 379, 380. Nie spowoduje to zalewania działek sąsiednich tak, jak nie spowodowało w przypadku tysięcy pozostałych instalacji fotowoltaicznych w całej Polsce, Europie i na Świecie. Według danych Polskich Sieci Elektroenergetycznych, które są operatorem elektroenergetycznego systemu przesyłowego w Polsce, pod koniec września 2024 r. moc zainstalowana fotowoltaiki w Polsce wyniosła 19 888,7 MW. Projektowana inwestycja posiadać będzie moc do 1 MW.

Ad. 12. Nie ma żadnych dowodów na to, że instalacja fotowoltaiczna wpływa na owady latające. Cały teren inwestycji będzie pokryty roślinnością niską, głównie trawą. Także pod

konstrukcjami paneli fotowoltaicznymi. Dla zwierząt małych teren pozostaje praktycznie niezmieniony. W artykułach internetowych można natomiast znaleźć pozytywne opinie dotyczące wpływu instalacji fotowoltaicznych na owady zapylające. Teren farmy fotowoltaicznej nie jest poddany aktywności rolnej a tym samym nie jest poddawany również zabiegom chemicznym jak opryski (strony przywołują takie zabiegi w punkcie 6). Dodając fakt, że instalacja jest praktycznie bezobsługowa to teren ten jest świetnym miejscem do tworzenia siedlisk różnych drobnych zwierząt.

Ad. 13. Zdanie to stanowi oczywistą omyłkę pisarską. Odległość instalacji fotowoltaicznej od budynku gospodarczego to 35m. Zostało to poprawione w części opisowej projektu zagospodarowania terenu i zostanie przedłożone do Starostwa Powiatowego w Piasecznie w odpowiedzi na wydane postanowienie.

Ad. 14. Zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy organ wydający decyzję w uzasadnieniu napisał: „Pismem z dnia 29.12.2020r. powiadomiono strony w wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie planowanej inwestycji. Na tym etapie strony nie wniosły uwag do rodzaju inwestycji”. Zgodnie z dalszymi zapisami, strony wniosły uwagi dopiero po otrzymaniu pisma o zakończeniu postępowania czyli ponad 3 miesiące od terminu, w czasie którego mogły się wypowiedzieć. Argument braku czasu na wniesienie sprzeciwu do decyzji o warunkach zabudowy jest w tym wypadku bezpodstawny. Odnosząc się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z Ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jeżeli liczba stron postępowania przekracza 10, organ wydający decyzję umieszcza informację w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, nie ma obowiązku informowania strony listownie. W związku z tym należy stwierdzić, że wszystko odbyło się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ad.15. Zarzuty przedstawione przez strony postępowania w tym: oddziaływanie na środowisko, zdrowie, spadek wartości działek oraz brak możliwości zabudowy działek sąsiednich po powstaniu farmy są bezpodstawne. Strony nie podparły ich żadnymi dowodami a jedynie domysłami. Inwestycja jest proekologiczna, nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne ani na zdrowie i życie ludzi, nie jest zagrożeniem dla otoczenia, a wręcz przeciwnie – przyczynia się do ochrony środowiska, m.in. ogranicza emisje szkodliwych chemikaliów uwalnianych do atmosfery. Szacowane ilości ograniczeń szkodliwych emisji, podparte ogólnodostępnymi danymi udostępnianymi przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami, dla projektowanego przedsięwzięcia wynosi odpowiednio:

- Roczne ograniczenie emisji CO₂ (dwutlenku węgla): 719 250 kg
- Roczne ograniczenie emisji SO₂/SO_x (tlenków siarki): 457,8 kg
- Roczne ograniczenie emisji NO₂/NO_x (tlenków azotu): 478,8 kg
- Roczne ograniczenie emisji NO₂/NO_x (tlenków węgla): 274,05 kg
- Roczne ograniczenie emisji pyłu całkowitego: 18,9 kg”

W dniu 25 listopada 2024 r. do tutejszego organu wpłynęły ponownie uwagi Państwa Mileny Piaseckiej i Andrzeja Piaseckiego:

„Uwagi dotyczące budowy instalacji fotowoltaicznej w m. Pęcław gm. Góra Kalwaria (dot. sprawy o nr.rej.ARB.6740.1326.2024.KMo). W związku z pismem o wszczęciu postępowania obejmującego budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 Mwp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie działek nr ew. 378,379,380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria z racji bezpośredniego sąsiedztwa wnosimy następujące uwagi do powyższego przedsięwzięcia. Z racji bardzo bliskiej odległości instalacji od naszego domu mieszkalnego obawiamy się wpływu promieniowania elektromagnetycznego oraz hałasu czy też ciągłego szumu, jaki mogą wydawać falowniki będące składnikiem instalacji. Może to zakłócać nasze codzienne funkcjonowanie i wpływać bezpośrednio na nasze zdrowie i życie. Również

nieobojętne będą moduły fotowoltaiczne skierowane pod kątem w naszą stronę, które będą odbijały światło słoneczne, tym samym oślepiły nas i powodowały dyskomfort, zwłaszcza w słoneczne dni. Latem temperatura wokół paneli będzie zdecydowanie wyższa niż na pozostałym terenie co podczas upałów będzie dla nas bardzo męczące i zapewne nieobojętne dla upraw znajdujących się w sąsiedztwie (truskawki, jabłonie). Istnieje szereg przeciwwskazań do powstania powyższej inwestycji na danym terenie (zgłoszone przez nas w dniu 08.11.2024r.). Bardzo prosimy o przychylenie się do naszej prośby o nie wydanie pozwolenia na budowę dla w/w inwestycji.”

Pismo zostało przekazane do inwestora Pana Konrada Pawła Zwierzyńskiego. W dniu 5 grudnia 2024 r. odpowiedział na powyższe pismo:

„ODPOWIEDŹ NA UWAGI ZNAK SPRAWY ARB.6740.1326.2024.KMo Z 25.11.2024R.

W odpowiedzi na uwagi do wniosku o pozwolenie na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria wyjaśniam:

W pkt 7.4 projektu zagospodarowania terenu projektant stwierdza: „Zasięg oddziaływania zamyka się w obszarze ogrodzonego terenu inwestycji. Projektowane rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniają wyeliminowanie negatywnego wpływu na środowisko, w tym warunki życia ludzi.” Farmy fotowoltaiczne nie produkują szkodliwych substancji i są bezemisyjne. Promieniowanie niejonizujące jest bezpieczne dla organizmu, a osiągnięte wartości są zgodne z dopuszczalnymi normami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska dotyczącym możliwych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Napięcia występujące w instalacji fotowoltaicznej to napięcie stałe i napięcie przemienne o częstotliwości 50Hz, występujące w normalnych warunkach domowych. Nie ma żadnego dowodu na to, że wartości promieniowania stanowią zagrożenie dla pracy narządów wewnętrznych człowieka albo powodują niepożądane skutki. Ponadto, wszystkie elementy i urządzenia są powszechnie stosowanymi w budownictwie oraz spełniają wymagania Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych. Wszystkie zastosowane urządzenia elektryczne będą zgodne z dyrektywą kompatybilności elektromagnetycznej 214/30/UE.

Zgodnie z normą IEC62109 „Bezpieczeństwo przetwornic mocy do stosowania w fotowoltaicznych systemach elektroenergetycznych” poziom hałasu jest częścią wymagań bezpieczeństwa inwerterów i każdy producent musi przeprowadzić testy zgodności na poziom hałasu. Inwertery rygorystycznie spełniają te wymagania i uzyskały certyfikat IEC62109. Ponadto inwertery w projekcie zostały umieszczone po środku instalacji fotowoltaicznej, w odległości około 35m od granicy inwestycji. Trzeba również zaznaczyć, że instalacja funkcjonować będzie jedynie w porze dziennej.

Zasada działania paneli fotowoltaicznych polega na wchłanianiu światła słonecznego a nie odbijaniu go. Moduły posiadają powłokę antyrefleksyjną, która zapobiega odbijaniu światła słonecznego i nie powoduje efektu oślepienia. Farma fotowoltaiczna nie powoduje znacznego wzrostu temperatury wokół swojej powierzchni. Panele oczywiście wytwarzają ciepło ale równoznacznie z tym powodują powstanie chłodniejszych, zacienionych miejsc pod nimi. Dodatkowo moduły fotowoltaiczne montowane są na konstrukcjach szkieletowych, dzięki którym chłodzenie ich odbywa się naturalnie.

Zgłoszone przeciwwskazania, zgłoszone pismem w dniu 08.11.2024r. zostały wyjaśnione w odrębnej odpowiedzi.”

Organ uznał ze uwagi stron są zasadne, jednakże z tego powodu nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę, gdyż te zagadnienia powinny być rozpatrzone na etapie wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy i środowiskowych uwarunkowań.

W dniu 25 listopada 2024 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo Pani Marzanny Piaseckiej, dotyczące uznania ją jako stronę postępowania oraz uwagi w sprawie udzielania pozwolenia na

budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie części działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria, organ pismem z dnia 11 grudnia 2024 r., odpowiedział że wnioskodawczyni jest właścicielką działki nr ew. 382 we wsi Pęcław, która bezpośrednio nie sąsiaduje z projektowaną inwestycją, w związku z czym nie otrzyma przymiotu strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

W związku ze złożonym przez inwestora w dniu 5 grudnia 2024 r. uzupełnieniem braków do postanowienia z dnia 31 października 2024 r., inwestor odniósł się do braków i nieprawidłowości:

„W nawiązaniu do postanowienia znak ARB.6740.1326.2024.KMo z 31 października 2024 r., pragnę odpowiedzieć na przytoczone w wyżej wymienionym postanowieniu punkty.

Ad. 1. Nazewnictwo „farma” oraz „elektrownia” fotowoltaiczna jest nazewnictwem potocznie używanym w branży odnawialnych źródeł energii. Skorygowano i ujednolicono nazewnictwo projektowanego zamierzenia budowlanego, które polega na budowie INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ.

Ad. 2. a) Nazwę nagłówka skorygowano na Załączniki Projektu Budowlanego

b) Zapis o odległości od najbliższego budynku gospodarczego wynoszącym 5 km stanowi oczywistą omyłkę pisarską. Skorygowano ten zapis w treści opisowej Projektu Zagospodarowania Terenu i wpisano właściwą wartość, tj. 35m od granicy ogrodzenia inwestycji.

c) W części opisowej Projektu Zagospodarowania Terenu skorygowano zapisy dotyczące zgodności projektowanej inwestycji z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, oraz jednoznacznie wskazano opisanie, w jaki sposób zostały spełnione warunki narzucone przez organ wydający opisywaną decyzję.

d) Dodano wymiarowanie wszystkich elementów zagospodarowania terenu.

Trasy kablowe niskiego napięcia:

Wrysowane, projektowane linie kablowe nie służą do połączenia rzędów projektowanych stołów paneli ze stacją a stanowią połączenie pomiędzy projektowaną stacją transformatorową i projektowanymi inwerterami. Połączenia między rzędami stołów paneli a inwerterami, wykonane przewodami DC zaliczają się do wewnętrznej instalacji farmy fotowoltaicznej i nie ma konieczności przedstawiania ich w części rysunkowej PZT.

W części rysunkowej Projektu Zagospodarowania Terenu dodano orientację położenia działki w stosunku do sąsiednich terenów.

Projektowane ogrodzenie terenu zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 20 ustawy Prawo Budowlane nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, jednakże pozostaje ono jako nieodłączny element projektowany w ramach realizacji zamierzenia budowlanego.

e) Warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dodano do załączników projektu budowlanego.

Zakres prac przyłączeniowych, który przedstawiany jest w projekcie budowlanym, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia do sieci, nie należy do zadań inwestora, a gestora sieci — PGE Dystrybucja S.A. Prace te wykonywane są przez Operatora Sieci Dystrybucyjnej i procedura ich wykonania rozpoczyna się dopiero po przedstawieniu pozwolenia na budowę instalacji fotowoltaicznej.

Linie dystrybucyjne są własnością skarbu państwa — nie inwestora, i nie jest to ujęte w niniejszym opracowaniu.

Zgodnie z art. 33 ust. 1a: „Pozwolenie na budowę obiektu budowlanego może nie obejmować przyłączy wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 23, które są wymagane dla takiego obiektu.”

f) Część rysunkowa Projektu Architektoniczno-Budowlanego zawiera rysunki projektowanej stacji transformatorowej — w tym rzut zawierający również rozmieszczenie wewnętrznej aparatury, a także widoki każdej elewacji stacji transformatorowej.

Ad. 3. Jednostka mocy zainstalowanej przedstawiona została w projekcie budowlanym w MW (megawatach), zgodnie z wydanymi decyzjami: o środowiskowych uwarunkowaniach oraz warunkach zabudowy. Ustawa Prawo Budowlane nie narzuca stosowania konkretnej jednostki mocy zainstalowanej. 1 MW = 1000 kW

Ad. 4. Oświadczenie inwestora o zobowiązaniu się do uzyskania wpisu do rejestru w związku ze sprzedażą energii elektrycznej i czerpaniem z tego zysków stanowi załącznik do niniejszego pisma. Wg ustawy Prawo Energetyczne art. 32 ust. 1 pkt 1c mała instalacja odnawialnego źródła energii jest wyłączona z konieczności uzyskania koncesji. Wymaga jedynie uzyskania wpisu do rejestru.

Ad. 5. Skorygowano część rysunkową projektu budowlanego o zwymiarowaną wysokość projektowanych stołów fotowoltaicznych wraz z modułami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie zostało dwukrotnie zawiadamiane o chęci realizacji inwestycji, wraz z prośbą o wydanie opinii — przy wydawaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji o warunkach zabudowy. Dwukrotnie nie wniosły sprzeciwu do projektowanej inwestycji. Projektowane zamierzenie budowlane nie wchodzi w kolizję oraz nie spowoduje konieczności przebudowy, likwidacji istniejącego na działce rowu melioracyjnego. Wg mapy uzyskanej z zasobów Zarządu Zlewni w Warszawie na terenie inwestycji nie występują дренаże. Mapa załączona do pisma.

Ad. 6. Zgodnie z Ustawą o odnawialnych źródłach energii oraz wydaną decyzją o warunkach zabudowy, projektowane zamierzenie budowlane nie wymaga dostępu do drogi publicznej, jednakże posiada dostęp do niej przez istniejący zjazd. Ponadto, w ramach projektu budowlanego nie projektuje się żadnego budynku.

Ad. 7. Część opisową projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego uzupełniono o podpisy projektanta dotyczące zgodności z oryginałem wydanych decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych oraz zaświadczeń o przynależności do izby inżynierów budownictwa.

Ad. 8. Poprawki/uzupełnienia naniesiono przez odpowiednich projektantów. Data poprawienia/uzupełnienia projektu oznaczona jest kolorem czerwonym.”

Mając na uwadze powyższe inwestor przedłożył uzupełnienie wraz z dokumentacją projektową spełniając wszystkie punkty zgodnie z postanowieniem z dnia 31 października 2024 r.

Pismem z dnia 11 grudnia 2024 r., na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) czytaj dalej k.p.a., tutejszy organ zawiadomił strony postępowania, iż związku ze złożonym przez inwestora w dniu 5 grudnia 2024 r. uzupełnieniem dokumentacji projektowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przedmiotowego zawiadomienia, mogą zapoznać się z kompletną dokumentacją i zebranymi materiałami.

W związku z dostarczeniem przez inwestora wszelkich niezbędnych dokumentów i spełnieniem wymogów ustawowych, w tym również nałożonych przez załączone do projektu decyzje, opinie, i uzgodnienia, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane stanowiącym, iż w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, orzeczono, jak w sentencji.

Wobec tego, że inwestor nie złożył do Starosty Piaseczyńskiego wniosku o ponowne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ dokonał na podstawie art. 88 ust. 1 pkt 2 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) oceny, czy we wniosku

o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z powyższym dokonano zbadania zgodności dokumentacji i nie stwierdzono niezgodności zapisów decyzji środowiskowej z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Po zbadaniu materiału dowodowego organ uznał, że nie zachodzi konieczność ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, inwestor załączył do dokumentacji ostateczną decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1309/2020 z dnia 30 października 2020 r. znak OŚR.6220.14.2020.MS ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie części działek nr ew. 378, 379, 380 we wsi Pęcław gm. Góra Kalwaria, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Wypełniając zapis art. 95 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tutejszy organ wskazuje poniżej wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, oraz w jaki sposób zostały one uwzględnione w projekcie:

„Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 443/2021 oraz decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1309/2020. Przedstawione parametry inwestycji zostały spełnione:

- a) Nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) Moc elektrowni nie przekracza 2MW (0,999765 MW);
- c) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50% w stosunku do terenu inwestycji (86,33%);
- d) Wskaźnik powierzchni zabudowy max. 40% w stosunku do powierzchni terenu (13,66%);
- e) Wysokość (mierzona od poziomu terenu określonego na mapie projektowanej instalacji - maksymalnie do 3,5 m (2,58m);
- f) Wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych i z terenu utwardzonego należy zagospodarować w granicach własnej działki;
- g) Dostęp do drogi publicznej - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nie jest wymagany, jednakże teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (działka ew. nr 349) poprzez istniejący zjazd;
- h) Wszelkie działania związane z realizacją inwestycji winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; w związku z czym, przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej;
- i) pozostawić w granicach zamierzenia bez ingerencji grunty oznaczone w rejestrze gatunków jako zadrzewione i zakrzewione (Lz) oraz zachować dotychczasowy przebieg i parametry rowów melioracyjnych przecinających teren inwestycji;
- j) wycinki drzew i krzewów owocowych znajdujących się w bliskim sąsiedztwie zadrzewień i zakrzewień planowanych do zachowania na terenie inwestycji lub zlokalizowanych poza jego granicami, lecz bezpośrednio do niego przylegających dokonać w terminie od połowy sierpnia do końca lutego; dopuszcza się dokonanie wycinki poza wskazanym terminem wyłącznie pod nadzorem przyrodniczym, który bezpośrednio przed planowanym usunięciem drzew zlokalizowanych w zasięgu

oddziaływania wycinki dokona oględzin terenu; w przypadku stwierdzenia w obrębie kontrolowanych powierzchni zwierząt przystępujących do rozrodu, np. wysiadywania jaj, karmienia piskląt należy wstrzymać prace do czasu ich zakończenia lub uzyskać stosowne decyzje derogacyjne;

- k) teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej (w szczególności miejsca postoju środków transportu) należy lokalizować w odległości co najmniej 10 m od koryt rowów melioracyjnych przecinających teren zamierzenia oraz zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (np. substancji ropopochodnych) do gruntu i wód poprzez uszczelnienie podłoża (np. za pomocą płyt betonowych lub geomembran);
- l) otwarte wykopy ziemne na terenie budowy należy zabezpieczyć (wygrodzenia, przykrycia) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt; poza tym wykopy należy regularnie kontrolować do czasu ich zasypania, a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy;
- m) przy realizacji farmy należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej;
- n) planowane stacje transformatorowe należy wyposażyć w transformatory suche lub olejowe posiadające szczególnie zbiornik mieszczący 100% oleju każdego transformatora;
- o) teren farmy ogrodzić siatką (bez fundamentu) o wysokości 2,2m i oczkach 5 cm;
- p) ogrodzenie i wszystkie obiekty kubaturowe w obrębie farmy należy pomalować w stonowanych odcieniach szarości i zieleni;
- q) po zakończeniu budowy farmy teren niezabudowany i utwardzony, w tym ścieżki technologiczne znajdujące się pomiędzy rzędami paneli należy obsiać mieszanką rodzimych gatunków traw i roślin zielonych, przy uwzględnieniu panujących warunków siedliskowych; dopuszcza się utwardzenie drogi wokół farmy oraz placu manewrowego za pomocą materiałów ograniczających przepuszczalność gruntu
- r) koszenie powierzchni zadarnionych należy wykonywać od środka farmy do jej skrajów, a mycie powierzchni modułów przy pomocy wody demineralizowanej (nie stosować detergentów ani innych środków czyszczących), wskazane zabiegi należy prowadzić poza oknem kwiecień-lipiec i nie częściej niż dwukrotnie w ciągu roku;
- s) nie należy stosować środków ochrony roślin (pestycydów, insektycydów) i nawozów mineralnych podczas prowadzenia prac utrzymaniowych wykonywanych w obrębie roślinności wprowadzonej na teren farmy;
- t) otwory we wszystkich obiektach kubaturowych znajdujących się na terenie farmy, w tym przede wszystkim otwory wentylacyjne, należy zasłonić siatką o oczkach nie przekraczających 1cm średnicy.

Projektuje się instalację fotowoltaiczną o mocy 0,999765 MW (999,765 kW). Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 86,33%, natomiast wskaźnik powierzchni zabudowy 13,66%. Wysokość urządzeń nie przekroczy 2,58 m. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach własnych działki. Przy projektowaniu wymagane odstępy wynikające z nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wszystkie prace prowadzone będą z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej, a grunty oznaczone w rejestrze jako zadrzewione i zakrzewione pozostaną nienaruszone. W ramach realizacji inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew oraz krzewów. Teren zaplecza budowy i bazy materiałowej i paliwowej

zlokalizowany będzie co najmniej 10m. od rowu melioracyjnego. Otwarte wykopy ziemne na terenie budowy zostaną zabezpieczone przed możliwością wpadnięcia do nich drobnych zwierząt. Projektowane moduły fotowoltaiczne posiadać będą warstwę antyrefleksyjną, a stacja transformatorowa zbiornik mieszczący 100% oleju transformatora. Teren inwestycji ogrodzony zostanie siatką bez fundamentu o wysokości 2,2 m i oczkach 5 cm. Ogrodzenie posiadać będzie stonowane kolory szarości. Po zakończeniu prac, teren inwestycji zostanie obsiany mieszanką rodzimych gruntów traw i roślin zielonych. Ewentualne koszenie wykonywane będzie od środka instalacji do jej skrajów, a mycie modułów przy pomocy wody demineralizowanej. Środki ochrony roślin itp. Nie będą stosowane podczas prowadzenia prac utrzymaniowych wykonywanych w obrębie roślinności wprowadzonej na teren inwestycji. Wszystkie otwory obiektów kubaturowych zostaną przykryte siatką o oczkach nie przekraczających 1cm średnicy. Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdza się zgodność projektowanej inwestycji z wymaganiami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.”

Ponadto, organ informuje, iż w sprawie wpłynęła petycja, która będzie rozstrzygana przez Starostę Piaseczyńskiego w oddzielnym trybie administracyjnym.

Jednocześnie organ wyjaśnia, iż w części dotyczącej warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych organ przypomniał o konieczności dostosowania się do uwag i zaleceń zawartych w decyzji środowiskowej.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję (Starosta Piaseczyński, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno), w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem 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 postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz.1330) potwierdzam, że zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.), że podmiot inwestycji wniósł opłatę skarbową w wysokości 155 zł.



**OPATRZONE KWALIFIKOWANYM
PODPISEM ELEKTRONICZNYM**

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
mgr inż. Sylwia Moszczyńska-Staś
Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

Wydruk dokumentu stanowi dowód tego co zostało stwierdzone w piśmie, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany,

Otrzymują (strony postępowania):

1. Konrad Paweł Zwierzyński (+ egz. załącznika)
2. Agnieszka Zwierzyńska
3. Andrzej Piasecki
4. Milena Piasecka
5. Jarosław Wasilewski
6. aa (+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie
ul. Czajewicza 2/4, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna + egz. załącznika)
2. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria
ul. 3-go Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria
3. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria (dec. ostateczna)
ul. 3-go Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria

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.