

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 22 stycznia 2024 r.

Nr rej. ARB.6740.417.2023.AS

DECYZJA NR 98 /2024

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 2023 r., poz. 682 ze zm.) 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 2023 r., poz. 775 ze zm.), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 21 kwietnia 2023 r.,
korekta wniosku z dnia 12 grudnia 2023r.,

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

dla: POLIS sp. z o.o.
Aleja Krakowska 64
05-555 Tarczyn

obejmujące: budowę budynku hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym oraz zbiornika odparowującego wody deszczowej, dwóch zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i separatora substancji ropopochodnych, wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną obejmującą budowę zewnętrznych instalacji: elektrycznej, wody, gazu, kanalizacji deszczowej i sanitarnej

parametry obiektu:

powierzchnia zabudowy:	2 943,03 m ²
powierzchnia użytkowa:	2 836,70 m ²
w tym: hala magazynowa	2 629,13 m ²
część socjalno-biurowa	207,57 m ²
kubatura:	30 730,39 m ³
liczba kondygnacji:	1
w tym:	
nadziemnych	1
podziemnych	0

adres inwestycji: dz. nr ew. 4/3, 6/4 obręb 0006 Grzędy ,
jednostka ewidencyjna 141806_5, Tarczyn – obszar wiejski

identyfikator działki: 141806_5.0006.4/3;
141806_5.0006.6/4;

kategorie obiektów: XVIII, VIII

projektant:

mgr inż. arch. Emilia Król – Tarczyńska posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. SW – 98/2010 w specjalności architektonicznej, członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr SW-0299 - branża architektoniczna,

mgr inż. Tomasz Magiera posiadający uprawnienia budowlane nr ew. 662/01/DUW w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr DOŚ/BO/0236/03 - branża konstrukcyjno-budowlana,

mgr inż. Emilia Foks posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. SWK/0064/POOD/07 w specjalności drogowej, członek Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr SWK/BD/0225/07 - branża drogowa,

mgr inż. Marcin Maik posiadający uprawnienia budowlane nr ew. SLK/5422/PBS/22 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr SLK/IS/2662/22 - branża sanitarna,

mgr inż. Piotr Zawodny posiadający uprawnienia budowlane nr ew. 184/94 w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr SLK/IE/8326/02 - branża elektryczna,

mgr inż. Artur Worsztynowicz posiadający uprawnienia budowlane nr ew. WKP/0127/PWOT/17 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/BT/0228/17 - branża teletechniczna.

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.

- 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, organ nie stwierdził konieczności wykonania kompensacji przyrodniczej, których nie wskazano w decyzji środowiskowej.

4) 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. 1 pkt 1 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, 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.

5) 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 łącznie,
- 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

wyrażonymi 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.).

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

UZASADNIENIE

Dnia 21 kwietnia 2023 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek Inwestora o udzielenie pozwolenia na budowę. Wniosek został uzupełniony dnia 5 maja 2023r., po wcześniejszym wezwaniu przez organ. Ostatecznie dnia 12 grudnia 2023r. dokonano korekty wniosku w zakresie zamierzenia budowlanego, które obejmuje - *budowę budynku hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym oraz zbiornika odparowującego wody deszczowej, dwóch zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i separatora substancji ropopochodnych, wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną obejmującą budowę zewnętrznych instalacji: elektrycznej, wody, gazu, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.*

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) pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

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 2022 r., poz. 1029 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.

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 budowlanym:

a) *przestrzegać odpowiedniej terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych;*

- zakłada się terminową konserwację maszyn i urządzeń

b) *zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;*

- planuje się parkowanie parku maszynowego na utwardzonym terenie we władaniu inwestora na działkach nr. 4/2 i 6/2

c) *zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;*

- planuje się wyposażenie zaplecza budowy w materiały sorpcyjne

d) *roboty ziemne w tym ewentualne odwodnienie budowlane wykonać w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;*

- zgodnie z projektem konstrukcji i dokumentacją badań podłoża gruntowego, projektuje się posadowienie stóp fundamentowych projektowanego budynku nad warstwą wodonośną.

e) *prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;*

- planuje się stałe odwodnienie wykopów

f) *wodę z odwodnienia budowlanego zagospodarowywać na własnym terenie, nie powodując szkody dla terenów sąsiednich;*

- projektuje się zagospodarowanie wód opadowych w ramach terenu inwestycji

g) *zaplecze budowy wyposażać w przenośne urządzenia sanitarne i regularnie je opróżniać przez wyspecjalizowane podmioty;*

- planuje się wykorzystywanie toalet przenośnych oraz ich opróżnianie przez wyspecjalizowane podmioty

h) *wytworzone na realizacji inwestycji odpady gromadzić w sposób selektywny w wyznaczonych i zabezpieczonych miejscach, przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu w wód gruntowych i następnie przekazywać uprawnionym podmiotom;*

- planuje się wydzielenie na placu budowy, miejsca składowania odpadów, ich segregowanie oraz przekazywanie wyspecjalizowanym podmiotom

i) *na etapie eksploatacji inwestycji wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej za zgodą i na warunkach administratora sieci;*

- planuje się wykorzystanie wody z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączeniowymi wody

j) *na etapie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach i regularnie opróżnianych przez uprawnione podmioty;*

- planuje się zagospodarowanie ścieków socjalno-bytowych w zbiornikach bezodpływowych z ich regularnym opróżnianiem przez wyspecjalizowane podmioty.

k) wody opadowe z dachu hal magazynowych tzw. „wody czyste” odprowadzać do zbiornika retencyjnego odparowującego;

- projektuje się odprowadzenie wód opadowych do zbiornika odparowującego

l) wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie zbierać poprzez wewnętrzny system kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzać do zbiornika retencyjnego odparowującego;

- projektuje się odprowadzenie wód opadowych do zbiornika odparowującego za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych

l) zbiornik retencyjny zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o charakterze nawalnym;

- zbiornik retencyjny zaprojektowano w oparciu o Polskie Normy dla czasu trwania deszczu miarodajnego = 15min i Natężenia deszczu na poziomie 300[dm³s/ha]

m) wodę zgromadzoną w zbiornikach retencyjnych wykorzystywać do podlewania powierzchni biologicznie czynnej;

- zakłada się wykorzystywanie wody opadowej na cel podlewania trawników

n) dokonywać terminowych przeglądów i konserwacji urządzeń służących do oczyszczania wód opadowych i roztopowych;

- zakłada się regularne serwisowanie urządzeń

ń) terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby;

- planuje się regularne opróżnianie urządzeń przez wyspecjalizowane podmioty.

o) po zakończeniu budowy, teren uporządkować, a masy ziemne z wykopów zagospodarować na własnym terenie.

- projektuje się rozdysponowanie mas ziemnych na niezagospodarowanej części działek będących przedmiotem opracowania

ó) bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z ewentualnym usuwaniem roślinności z terenu inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;

- na terenie będącym przedmiotem opracowania nie zachodzi konieczność przeprowadzenia procedury wycinki, planuje się skontrolowanie terenu przed rozpoczęciem robót budowlanych.

p) bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;

- planuje się ogrodzenie placu budowy oraz inwestycji, które uniemożliwi dostęp dużych zwierząt na teren Inwestycji

r) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób

uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;

- planuje się zabezpieczenie wykopów przeciw dostępem zwierząt
- s) *zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczeniem przed ew. wyciekami;*
- planuje się parkowanie parku maszynowego na utwardzonym terenie we władaniu inwestora na działkach nr. 4/2 i 6/2
- ś) *na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji należy zastosować oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie 2 owadów nocą; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką;*
- projektuje się lampy w technologii LED o ciepłym widmie światła
- t) *do ewentualnych na sadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych oraz dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia;*
- nie planuje się wykonania na sadzeń
- u) *przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.*
- planuje się zgromadzenie humusu w jednym miejscu na terenie budowy oraz jego rozdysponowanie na działkach inwestycyjnych poza obszarem opracowania.

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.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomości dz. nr ew. 4/3, 6/4 obręb 0006 Grzędy, jednostka ewidencyjna 141806_5, Tarczyn – obszar wiejski, zatem jedyną stroną postępowania jest inwestor, więc zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., nie było potrzeby wysyłania zawiadomienia 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:
2. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarczyn zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tarczynie XX/147/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2004.75.1898 z dnia 2004.04.02) planowana inwestycja położona jest na terenie promocji gospodarczej oznaczonej na rysunku planu symbolem PU (zabudowa przemysłowo-usługowa) i innymi aktami prawa miejscowego,
- 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 7 czerwca 2023r., nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków, w czterech egzemplarzach przedłożonego projektu budowlanego, w terminie 60 dni od daty doręczenia postanowienia, poprzez:

1. doprowadzić do zgodności projekt zagospodarowania terenu z wnioskiem o pozwolenie na budowę w zakresie zamierzenia budowlanego. Organ informuje, iż we wniosku należy jednoznacznie określić nazwę i rodzaj całego zamierzenia budowlanego, poprzez podanie rodzaju/-e obiektu/-ów (w powiązaniu z robotami), mając na uwadze definicje zawarte w ustawie – Prawo budowlane. We wniosku wskazano: *budowa hali magazynowej(...)*, natomiast zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane ilekroć w ustawie jest mowa o: *„obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”, przejazdu, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki” (...)* - w związku z powyższym należy sprecyzować zamierzenie budowlane by organ mógł dokonać jego właściwej oceny, poprzez jednoznaczne wskazanie, czy jest to budynek hali magazynowej, czy inny obiekt budowlany. Z analizy projektu wynika, że inwestycja obejmuje budowę hali magazynowej z częścią socjalno-biurową i zbiornikiem odparowującym na wody opadowe wraz z urządzeniami budowlanymi. Organ zaznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana tylko na wniosek i przyznaje inwestorowi określone uprawnienia. To inwestor decyduje o zakresie zamierzenia budowlanego. Organ administracji architektoniczno - budowlanej nie może swobodnie modyfikować ani treści ani zakresu wniosku inwestora.

W razie zmiany zamierzenia budowlanego należy złożyć prawidłowo wypełniony wniosek o pozwolenie na budowę (druk PB-1).

2. doprowadzić do zgodności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tarczynie XX/147/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2004.75.1898 z dnia

2004.04.02) planowana inwestycja położona jest na terenie promocji gospodarczej oznaczonej na rysunku planu symbolem PU, zatem zgodnie z :

- a) **§ 6 ust. 9** - *powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu biologicznym, powierzchni nie mniejszej niż 10 m².*, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaś ust. 10 mówi o działce - *należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę*, uwiarygodnienie spełnienia wymagań zachowania minimalnej wartości wskaźnika biologicznie czynnego, zatem proszę o sporządzenie bilansu dla całości przedmiotowej inwestycji a nie dla części działki i doprowadzić do zgodności powierzchni wykazane m.in. na str.7, 14 i części rysunkowej zagospodarowania terenu,
 - b) **§ 28** „ w zakresie kanalizacji sanitarnej: 4) w okresie przejściowym ustala się stosowanie atestowanych szczelnych zbiorników z wywozem nieczystości do punktu zlewowego lub innych rozwiązań lokalnych systemów oczyszczania ścieków”, zatem wykazać w projekcie, że należy zainstalować dwa atestowane zbiorniki na ścieki oraz do części projektu architektoniczno – budowlanego załączyć rysunek szamba mając na uwadze § 21 pkt. 2 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Ponadto wykazać, że projektowane szambo o pojemności 10 m³ zaspokaja potrzeby planowanej inwestycji mając na uwadze rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., nr 8 poz. 70),
 - c) **§ 30 ust. 1** „ w zakresie zaopatrzenia w gaz: plan ustala sukcesywną gazyfikację gminy w oparciu o istniejącą magistralę wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3 MPa relacji Sękocin-Lubienia oraz gazociągu średniego ciśnienia CN do 0,5 MPa. Dla terenów nie objętych siecią gazową przewiduje się okresowe stosowanie butli na gaz propan-butan” organ zauważa, że wskazano ogrzewanie pomieszczeń za pomocą kotła gazowego dwufunkcyjnego – patrz warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 13 kwietnia 2023r., ponadto wykazano na rysunku zagospodarowania terenu – LPG (?). Doprowadzić do zgodności z zapisami miejscowego planu i innymi warunkami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - d) **§ 30 ust. 2** „plan ustala konieczność uzgadniania każdej lokalizacji inwestycji obiektów terenowych w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia PN 6,3 MPa z PGNiG S.A. Regionalnym Oddziałem Przesyłu w Warszawie Rembelszczyzna, ul. J. Kazimierza 3 w Nieporęcie”, zatem planowaną inwestycję uzgodnić z gestorem sieci, załączyć uzgodnienie do projektu oraz spełnić nałożone w nim warunki,
 - e) **§ 32 ust. 4** „w zakresie elektroenergetyki gminy Tarczyn ustala się zasadę dostarczenia wszystkim odbiorcom energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych, jakościowych i ilościowych oraz całkowite pokrycie zapotrzebowania odbiorców. 4) plan ustala, że rozbudowa i przebudowa istniejącego układu energetycznego odbywać się będzie sukcesywnie wraz z realizacją przewidywanego programu inwestycyjnego. Sieć rozdzielczą NN-0,4 kV i SN-15 kV należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasów komunikacyjnych” zatem wykazać na jakiej podstawie dokonano skanalizowania sieci 15KV wykazaną na rysunku zagospodarowania terenu, opisać kolizję, bądź przedłożyć dokument na podstawie którego dokonano skanalizowania sieci 15V,
3. przedłożyć ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o ochronie środowiska i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jeśli inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w

sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.) lub wykazać podając parametry istniejącego przedsięwzięcia w powiązaniu z projektowanym, z którego będzie wynikało, że przedsięwzięcia nie osiągną progów o których mowa w ww. rozporządzeniu.

Z analizy przedłożonego projektu wynika, iż obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji odbywać się będzie za pośrednictwem działki nr 4/2, która ma bezpośrednie połączenie za pomocą istniejącego zjazdu przy drodze krajowej nr 7 w Grzędach. Ponadto inwestor prowadzi działalność o zbliżonym profilu technologicznym na działkach nr 4/2 i 6/2, zatem należy sumować wszystkie powierzchnie powstałych zabudowy jako rozbudowę powierzchni zabudowy przemysłowej, zgodnie z definicją powierzchni zabudowy zawartą w § 1 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy rozumie się „*powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia*”.

Reasumując w przedmiotowym przypadku należy uznać, iż planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

4. doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w zakresie:

- a) § 21 „*stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej: 1) szerokość 2,5 m i długość 5m – w przypadku samochodów osobowych; 2) szerokość 3,6 m i długość 5 m - w przypadku samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne; 3) szerokość 3,5 m i długość 8m – w przypadku samochodów ciężarowych*”, w części rysunkowej projektu zagospodarowania wykazano 8 miejsc postojowych, nie wykazano stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz samochodów ciężarowych, zatem doprowadzić do zgodności z powyższym przepisem,
- b) § 56 który mówi „*budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego i budynek użyteczności publicznej powinien być wyposażony w instalację telekomunikacyjną, a w miarę potrzeby również w inne instalacje, takie jak: telewizji przemysłowej, sygnalizacji dzwonek lub domofonowej, w sposób umożliwiający zapewnienie ochrony instalacji przed dostępem osób nieuprawnionych*” zatem projekt uzupełnić o wrysowanie na rysunku projektu zagospodarowania -przyłącza telekomunikacji dla części socjalno-biurowej, mając jednocześnie na uwadze art. 5 ustawy Prawo budowlane „*1. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu*”, co zresztą zostaje potwierdzone w projekcie (części socjalno-biurowa), zatem uzupełnić opis architektoniczno-budowlany o informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem (patrz § 20 ust. 1 pkt. 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego).
- c) § 86. ust. 1. „*w budynku, na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych, co najmniej jedno z ogólnodostępnych pomieszczeń higienicznosanitarnych powinno być przystosowane dla tych osób przez: 1) zapewnienie przestrzeni manewrowej o wymiarach co najmniej 1,5 x 1,5 m; 2) stosowanie w tych pomieszczeniach i na trasie dojazdu do nich drzwi bez progów; 3) zainstalowanie odpowiednio przystosowanej, co najmniej jednej miski ustępowej i umywalki, a także jednego natrysku, jeżeli ze względu na przeznaczenie przewiduje się w budynku takie urządzenia; 4) zainstalowanie uchwytów ułatwiających korzystanie z urządzeń higienicznosanitarnych. 2. Dopuszcza się stosowanie pojedynczego ustępu dla osób*

niepełnosprawnych bez przedsionka oddzielającego od komunikacji ogólnej” zatem w wykazie pomieszczeń oraz na rzucie przyziemia wykazać pomieszczenie higienicznosanitarne dla osób niepełnosprawnych.

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

- a) **§ 5 ust. 1** „*oprawia się następujące elementy projektu budowlanego: 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu; 2) projekt architektoniczno-budowlany; 3) projekt techniczny; 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*”, zatem dokumenty, opinie, uzgodnienia, pozwolenia to załączniki projektu budowlanego, zatem prawidłowo nazwać element projektu budowlanego oraz załączyć oświadczenie dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej do załączników projektu budowlanego,
- b) **§ 7 ust. 2 pkt. 2** „*Na stronie tytułowej zamieszcza się: 1) nazwę elementu projektu budowlanego, którego ona dotyczy; 2) informacje dotyczące zamierzenia budowlanego: a) nazwę zamierzenia budowlanego, b) adres i kategorię obiektu budowlanego, c) identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlanego jest usytuowany, d) imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;*” zatem uzupełnić o prawidłową nazwę zamierzenia budowlanego, identyfikatory działek ewidencyjnych, kategorię,
- c) **§ 7 ust. 2 pkt 3**, który stanowi: „*Projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny zawiera: imię, nazwisko, specjalność, numer posiadanych uprawnień budowlanych, datę opracowania oraz podpis osoby posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności opracowującej daną część projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu jej opracowania*”, należy uzupełnić stronę tytułową o projektantów sprawdzających oraz projektanta branży telekomunikacyjnej, ponadto mając na uwadze § 20 ust. 12, w którym mowa, że „*informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem*”, zatem opis o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego należy uzupełnić o telekomunikację, załączyć uprawnienia projektantów i zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo Budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu;
- d) **§ 9 ust 2** „*Część rysunkową projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego zaopatrzuje się w oznaczenia klas odporności ogniowej lub dymoszczelności elementów oddzielenia przeciwpożarowego i innych elementów obiektu budowlanego, w których przejścia instalacyjne muszą być zabezpieczone pod względem przeciwpożarowym, a także drzwi, bram lub innych zamknięć przeciwpożarowych*”, zatem ściany ppoż (REI 60 i EI 60 która jest wykazana w legendzie) wykazać na elewacjach oraz w części rysunkowej projektu zagospodarowania,
- e) **§ 15 ust. 2 pkt 11**, który brzmi: „*Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa: 11) układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociagowych, 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*”, graficznie rozróżnić istniejące i projektowane

instalacje zapewniające użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem, mając na uwadze nazewnictwo zgodne z przepisami budowlanymi (z wyszczególnieniem: sieci, instalacji i przyłączy), zatem na projekcie zagospodarowania terenu należy pokazać miejsce łączące sieć wodociągową z przyłączem wody. Wyjaśnić należy, iż z projektu zagospodarowania terenu wynika, że na wysokości działki 4/3 nie występuje sieć wodociągowa, wobec czego niemożliwe jest projektowanie przyłącza wodociągowego.

- f) § 20 ust. 1 pkt. 5 „część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: 5) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego” zatem do części architektoniczno-budowlanego załączyć opinię geotechniczną na podstawie której projektant zawarł informacje o kategorii geotechnicznej (przełożyć z dokumenty, uzgodnienia..),
- g) § 21 ust. 2 „w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane inne niż budynki: a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów, b) charakterystyczne przekroje, c) widoki - z nawiązaniem do poziomu terenu, z uwzględnieniem niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie pionowym i poziomym oraz z określeniem graficznym lub opisowym wyrobów wykończeniowych i kolorystyki” zatem projekt uzupełnić o rysunki zbiorników: na ścieki bytowe, budowę zbiornika odparowującego na wodę opadową-zbiornik retencyjny otwarty $V=190m^3$, separator substancji ropopochodnych,
- 6. legendę doprowadzić do spójności z częścią rysunkową zagospodarowania terenu m.in. kolorystyka skarpy, ściana oddzielenia przeciwpożarowego REI60, LPG ?, właściwie określić nazwy: przyłącze, instalacja itp.,
- 7. należy pamiętać o parafovaniu 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.

Pełnomocnik inwestora odebrał postanowienie dnia 7 czerwca 2023r., zgodnie z Urzędowym Poświadczeniem Doręczenia UPD. W dniu 4 sierpnia 2023r., Pełnomocnik inwestora zwrócił się z wnioskiem o zawieszenie postępowania administracyjnego, zaś organ postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2023r. zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. W dniu 12 grudnia 2023r., Pełnomocnik inwestora złożył osobiście na kancelarię Starostwa Powiatowego w Piasecznie wniosek o podjęcie postępowania administracyjnego, uzupełnioną dokumentację wraz z wnioskiem pozwolenia na budowę, skorygowanym w zakresie zamierzenia budowlanego. Organ postanowieniem z dnia 11 stycznia 2024r., podjął przedmiotowe postępowanie.

W związku z korektą wniosku o pozwolenie na budowę, organ na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 11 stycznia 2024r., nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków, w czterech egzemplarzach przedłożonego projektu budowlanego, w terminie 30 dni od daty doręczenia postanowienia, poprzez:

- 1. **doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), w zakresie:**
 - a) § 5 ust. 1 „oprawia się następujące elementy projektu budowlanego: 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu; 2) projekt architektoniczno-budowlany; 3) projekt techniczny; 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”, zatem dokumenty, opinie, uzgodnienia, pozwolenia to załączniki projektu budowlanego, w złożonym uzupełnieniu załączono oświadczenie o braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej nie poprawiono nazwy elementu projektu budowlanego (patrz: pkt. 5a postanowienia z dnia 7 czerwca 2023r.);

- b) § 7 ust. 2 pkt 3, który stanowi: „Projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny zawiera: imię, nazwisko, specjalność, numer posiadanych uprawnień budowlanych, datę opracowania oraz podpis osoby posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności opracowującej daną część projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu jej opracowania”, zatem na stronie tytułowej projektu architektoniczno-budowlanego należy wskazać wszystkich autorów całego projektu, czyli wszystkich branż zapewniających projektowanemu budynkowi możliwość spełnienia planowanej funkcji (konstrukcja, instalacje: sanitarna, elektryczna, teletechniczna) mając na uwadze § 20 ust. 12, w którym jest mowa, „o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem”.

Organ informuje, że zgodnie art. 20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane „projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno--budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno--budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności”, zaś zgodnie z art. 3 pkt. 2 „obowiązek, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy: projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe” zatem przedłożony projekt budowlany należy uzupełnić o projektantów sprawdzających poszczególnych branż, gdyż wymieniono tylko projektanta sprawdzającego w zakresie architektury. Mając na uwadze powyższe do projektu go należy załączyć uprawnienia projektantów i zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 e, aktualne na dzień opracowania projektu oraz załączyć oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z zasadami i wiedzą techniczną w oparciu o art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawa budowlanego (patrz pkt. 5c postanowienia z dnia 7 czerwca 2023r);

2. ponadto organ ma wątpliwości czy projektowany zbiornik retencyjny otwarty został wliczony do powierzchni biologicznie czynnej czy utwardzonej, gdyż w części opisowej zagospodarowania terenu str. 7 i 8 Projektant w zestawieniu nie wymienia ww. zbiornika, to samo odnosi się do pozostałych zbiorników bezodpływowych wykazanych na rysunku zagospodarowania terenu. Należy zatem ponownie wyliczyć procentowy udział powierzchni biologicznie czynną z uwzględnieniem wszystkich elementów wyszczególnionych na zagospodarowaniu terenu;
3. doprowadzić do zgodności z ustawą Prawo budowlane w zakresie: art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, który stanowi: Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się: 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. Mając jednocześnie na uwadze § 8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego „w przypadku opracowania projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przez tego samego projektanta dopuszcza się dołączenie dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 i 2 ustawy, tylko do jednego z

tych projektów”, należy przełożyć oświadczenie o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i oświadczenie o sporządzeniu projektu architektoniczno-budowlanego, gdyż złożono na str. 6-27 oświadczenie o sporządzeniu *projektu budowlanego* w części dokumenty, opinie, uzgodnienia, pamiętając o załączeniu do oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego do odpowiednich elementów projektu;

4. należy pamiętać o parafowaniu 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.

Postanowienie zostało odebrane przez Pełnomocnika inwestora dnia 12 stycznia 2024r., zgodnie z UPD – Urzędowym Poświadczeniem Doręczenia. W dniu 16 stycznia 2024r., Pełnomocnik inwestora dokonał uzupełnienia zgodnie z nałożonym postanowieniem.

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.

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.



OPATRZONE KWALIFIKOWANYM
PODPISEM ELEKTRONICZNYM

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

inż. Henryka Siekierska
Główny Specjalista Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

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

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 2023r., poz.2111), podmiot wniósł opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 957,00zł.

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany.

Otrzymują (strony postępowania) :

- | | | |
|--------------------|-----------------------|---------------------|
| 1. Pan Paweł Musik | Pełnomocnik Inwestora | (+ egz. załącznika) |
| 2. 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 Tarczyna
ul. Juliana Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn | |
| 3. | Burmistrz Tarczyna
ul. Juliana Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn | (dec. ostateczna) |

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 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 (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1029 ze zm.).