

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 9 lutego 2024 r.

Nr rej. ARB.6740.1127.2023.GM

DECYZJA NR 200 /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 5 października 2023 r. ostatecznie skorygowany w dniu 31 stycznia 2024 r.

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

dla: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o.
ul. Żeromskiego 39, 05-500 Piaseczno

obejmujące: budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej w msc.: Szczaki i Złotokłós, gmina Piaseczno oraz w msc. Kotorydz, gmina Tarczyn

adres inwestycji:

obręb 0036 Szczaki w jednostce ew. 141804 5 Piaseczno – obszar wiejski

- działka ew. nr: 333, 332, 331/3, 331/4, 331/8, 331/10, 331/11, 331/14, 331/17, 330, 329, 328, 327, 326, 339, 323/12, 323/13, 372, 369, 323/8, 323/9, 368, 320/1, 319/1, 323/5, 365, 318/3, 317/3, 316/3, 315/11, 315/4, 314/3, 313/5, 312/4, 311, 310, 309, 312/3, 288/1, 313/3, 314/1, 315/8, 291/1, 316/1, 317/1, 323/3, 299/6, 306, 305, 278, 304, 303, 302, 301, 300/4, 299/4, 300/2, 299/2, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291/6, 291/7, 290, 284/11, 284/6, 284/8, 276, 221, 220/1, 215/1, 213/6, 234/1, 234/12, 231/1, 231/2, 230/4, 229/3, 228/3, 227/3, 226, 229/6, 228/1, 193, 220/2, 214/1, 214/2, 213/14, 210, 214/3, 214/6, 219, 218, 216, 214/9, 214/8, 213/2, 213/20, 214/12, 213/3, 211, 209/2, 214/15, 213/4, 215/5, 215/4, 213/5, 58/5, 168, 167, 165, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147/2, 147/4, 146/3, 146/1, 145, 144, 143, 142, 64, 352, 355, 138/1, 137, 136, 135, 134, 133, 163, 173, 204/1, 204/4, 205, 203/3, 194/1, 196/3, 197/2, 198/2, 375, 196/10, 195/12, 199/2, 199/12, 200, 201, 202, 203/1, 203/2, 199/11, 124, 82/11, 83/7, 88/9, 89/9, 92/9, 93/5, 97/4, 98/4, 100/9, 102/8, 104/3, 111, 113/4, 324/16, 324/18, 324/14;

obręb 0043 Złotokłós w jednostce ew. 141804 5 Piaseczno – obszar wiejski,

-działka nr ew.: 80, 35/5, 68, 36/1, 38/2, 40/1, 35/6, 31/2, 66, 32/1, 8/6, 25/19, 25/20, 6/9;

obręb 0015 Kotorydz w jednostce ew. 141806 5 Tarczyn

identyfikator działki:

141804_5.0036.333; 141804_5.0036.332; 141804_5.0036.331/3; 141804_5.0036.331/4;
141804_5.0036.331/8; 141804_5.0036.331/10; 141804_5.0036.331/11;
141804_5.0036.331/14; 141804_5.0036.331/17; 141804_5.0036.330;
141804_5.0036.329; 141804_5.0036.328; 141804_5.0036.327;
141804_5.0036.326; 141804_5.0036.339; 141804_5.0036.323/12;
141804_5.0036.323/13; 141804_5.0036.372; 141804_5.0036.369;;
141804_5.0036.323/8; 141804_5.0036.323/9; 141804_5.0036.368;
141804_5.0036.320/1; 141804_5.0036.319/1; 141804_5.0036.323/5;
141804_5.0036.365; 141804_5.0036.318/3; 141804_5.0036.317/3;
141804_5.0036.316/3; 141804_5.0036.315/11; 141804_5.0036.315/4;
141804_5.0036.314/3; 141804_5.0036.313/5; 141804_5.0036.312/4;
141804_5.0036.311; 141804_5.0036.310; 141804_5.0036.309;
141804_5.0036.312/3; 141804_5.0036.288/1; 141804_5.0036.313/3;
141804_5.0036.314/1; 141804_5.0036.315/8; 141804_5.0036.291/1;
141804_5.0036.316/1; 141804_5.0036.317/1; 141804_5.0036.323/3;
141804_5.0036.299/6; 141804_5.0036.306; 141804_5.0036.305;
141804_5.0036.278; 141804_5.0036.304; 141804_5.0036.303;
141804_5.0036.302; 141804_5.0036.301; 141804_5.0036.300/4;
141804_5.0036.299/4; 141804_5.0036.300/2; 141804_5.0036.299/2;
141804_5.0036.298; 141804_5.0036.297; 141804_5.0036.296;
141804_5.0036.295; 141804_5.0036.294; 141804_5.0036.293;
141804_5.0036.292; 141804_5.0036.291/6; 141804_5.0036.291/7;
141804_5.0036.290; 141804_5.0036.284/11; 141804_5.0036.284/6;
141804_5.0036.284/8; 141804_5.0036.276; 141804_5.0036.221;
141804_5.0036.220/1; 141804_5.0036.215/1; 141804_5.0036.213/6;
141804_5.0036.234/1; 141804_5.0036.234/12; 141804_5.0036.231/1;
141804_5.0036.231/2; 141804_5.0036.230/4; 141804_5.0036.229/3;
141804_5.0036.228/3; 141804_5.0036.227/3; 141804_5.0036.226;
141804_5.0036.229/6; 141804_5.0036.228/1; 141804_5.0036.193;
141804_5.0036.220/2; 141804_5.0036.214/1; 141804_5.0036.214/2;
141804_5.0036.213/14; 141804_5.0036.210; 141804_5.0036.214/3;
141804_5.0036.214/6; 141804_5.0036.219; 141804_5.0036.218;
141804_5.0036.216; 141804_5.0036.214/9; 141804_5.0036.214/8;
141804_5.0036.213/2; 141804_5.0036.213/20; 141804_5.0036.214/12;
141804_5.0036.213/3; 141804_5.0036.211; 141804_5.0036.209/2;
141804_5.0036.214/15; 141804_5.0036.213/4; 141804_5.0036.215/5;
141804_5.0036.215/4; 141804_5.0036.213/5; 141804_5.0036.58/5;
141804_5.0036.168; 141804_5.0036.167; 141804_5.0036.165;
141804_5.0036.162; 141804_5.0036.161; 141804_5.0036.160;
141804_5.0036.159; 141804_5.0036.158; 141804_5.0036.157;
141804_5.0036.156; 141804_5.0036.155; 141804_5.0036.154;
141804_5.0036.153; 141804_5.0036.152; 141804_5.0036.151;
141804_5.0036.150; 141804_5.0036.149; 141804_5.0036.148;
141804_5.0036.147/2; 141804_5.0036.147/4; 141804_5.0036.146/3;
141804_5.0036.146/1; 141804_5.0036.145; 141804_5.0036.144;
141804_5.0036.143; 141804_5.0036.142; 141804_5.0036.64;
141804_5.0036.352; 141804_5.0036.355; 141804_5.0036.138/1;
141804_5.0036.137; 141804_5.0036.136; 141804_5.0036.135;

141804_5.0036.134;	141804_5.0036.133;	141804_5.0036.163;
141804_5.0036.173;	141804_5.0036.204/1;	141804_5.0036.204/4;
141804_5.0036.205;	141804_5.0036.203/3;	141804_5.0036.194/1;
141804_5.0036.196/3;	141804_5.0036.197/2;	141804_5.0036.198/2;
141804_5.0036.375;	141804_5.0036.196/10;	141804_5.0036.195/12;
141804_5.0036.199/2;	141804_5.0036.199/12;	141804_5.0036.200;
141804_5.0036.201;	141804_5.0036.202;	141804_5.0036.203/1;
141804_5.0036.203/2;	141804_5.0036.199/11;	141804_5.0036.124;
141804_5.0036.82/11;	141804_5.0036.83/7;	141804_5.0036.88/9;
141804_5.0036.89/9;	141804_5.0036.92/9;	141804_5.0036.93/5;
141804_5.0036.97/4;	141804_5.0036.98/4;	141804_5.0036.100/9;
141804_5.0036.102/8;	141804_5.0036.104/3;	141804_5.0036.111;
141804_5.0036.113/4;	141804_5.0043.80;	141804_5.0043.35/5;
141804_5.0043.68;	141804_5.0043.36/1;	141804_5.0043.38/2;
141804_5.0043.40/1;	141804_5.0043.35/6;	141804_5.0043.31/2;
141804_5.0043.66;	141804_5.0043.32/1;	141804_5.0043.8/6;
141804_5.0043.25/19;	141804_5.0043.25/20;	141804_5.0043.6/9;
141806_5.0015.369;	141804_5.0036.324/16;	141804_5.0036.324/18;
141804_5.0036.324/14		

kategorie obiektów: XXVI, XXX

projektant:

- mgr inż. Krzysztof Wójcik posiadający uprawnienia budowlane nr ew. SWK/0131/POOS/04, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych, i kanalizacyjnych, członek Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAP/IS/0889/05;

- inż. Sławomir Paczyński posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAP/0097/PWOE/05, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektrycznych, członek Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAP/IE/0857/05;

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:

- decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WA.5161.12.4.2022.ZS z dnia 12 września 2022 r.

- decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr WA.ZUZ.6.4210.653.2022.AL z dnia 1 grudnia 2022 r. udzielającej pozwolenia wodnoprawnego,

- decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr 7/2022 z dnia 18 lipca 2022 r. znak OŚR.6220.3.2022.ŁM, stwierdzającej brak potrzeby prowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na **budowie sieci kanalizacji sanitarnej dla istniejących i projektowanych budynków w miejscowości Szczaki oraz Złotokłós, gm. Piaseczno**, która określiła następujące warunki na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

„1. bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z usunięciem wierzchniej warstwy gruntu należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępowstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody; kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii, teriologii i malakologii; w przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;

2. przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne miejsce; przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii, teriologii i malakologii;

3. wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie;

4. Przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy z zastosowaniem przepisów odrębnych;

5. w miejscach kolizji lub zbliżeń zastosować rozwiązania na etapie projektu zachowujące maksymalną możliwą ilość drzew przed wycinką oraz zastosować rozwiązania w zakresie zabezpieczenia i technologii robót odnośnie drzew przewidzianych do zachowania;

6. korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania należy zabezpieczyć zgodnie z ze sztuką ogrodniczą, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii; zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu ww. drzew;

7. na placu budowy stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy;

8. *Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przyzmach, zabezpieczyć przed przesuszaniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu realizacji;*
13. *przestrzegać odpowiedniej i 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;*
14. *zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;*
15. *teren inwestycji zabezpieczyć przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;*
16. *natychmiastowo usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami;*
17. *prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;*
18. *zagospodarować wydobywane masy ziemne na terenie działek zajętych pod przedsięwzięcie;*
19. *przewodzą prace odwodnieniowe bez konieczności trwałego obniżenia zwierciadła wód gruntowych;*
20. *odwadniać wykopy za pomocą igłofiltrów oraz odprowadzać wodę z odwodnienia po oczyszczeniu w osadniku w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich;*
21. *wykonać w miejscu zrzutu wody z pomp dodatkowe zabezpieczenia przed przypadkowym przedostaniem się substancji ropopochodnych w sytuacjach awaryjnych;*
22. *dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczającej ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska;*
23. *przestrzegać zapisów zawartych w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 ze zm.).”*

- 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.

2) określám 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;
- 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, lokomotywownie, 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.).

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

UZASADNIENIE

Dnia 5 października 2023 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. o udzielenie pozwolenia na budowę. Wniosek został ostatecznie uzupełniony dnia 15 listopada 2023 r.

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 warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 4) załącznik graficzny określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, o ile dołączenie tego załącznika było wymagane przez przepisy obowiązujące w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności mapę, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a 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;
- 5) 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) Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z usunięciem wierzchniej warstwy gruntu należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. W przypadku konieczności należy uzyskać decyzję zezwalającą na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody; kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i teriologii; w

przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody. Na etapie projektu na trasie projektowanej infrastruktury nie stwierdzono występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.

- b) Przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne miejsce; przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii, teriologii i malakologii, z zastosowaniem przepisów odrębnych – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- c) Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- d) Przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy z zastosowaniem przepisów odrębnych – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- e) Wycince mogą podlegać pojedyncze drzewa i krzewy, które uniemożliwiają przeprowadzenie projektowanej sieci kanalizacyjnej. Na terenie inwestycji nie planuje się wycinki drzew i krzewów podlegających ochronie gatunkowej. W razie konieczności wycinki drzew i krzewów, zostanie pozyskana decyzja o wycince na podstawie art. 83, art. 84 ust. 1-4, art. 85, art. 87 oraz art. 158 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244, 2340), obwieszczenia Ministra Środowiska z dnia 16 października 2007 roku w sprawie opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za niszczenie zieleni na rok 2008. (Monitor Polski z dn. 23 października 2007)), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. K.P.A (Dz. U. z 2018 poz. 2096, z 2019r. poz.60, 730).
W przypadku prowadzenia prac w bliskim sąsiedztwie drzew prace ziemne należy wykonać bez uszkodzenia ich pni, korony i korzeni. Na czas prowadzenia prac zabezpieczyć drzewa poprzez:
 - zabezpieczenie pni drzew do wysokości 2m przez obudowę pnia deskami,
 - pokrycie korzeni matami słomianymi,
 - prace z użyciem sprzętu mechanicznego wykonywać ostrożnie, tak aby nie uszkodzić korony drzew,
 - zastosowanie okresowego podlewania.Wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (z pominięciem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- f) Korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą, według w.w wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii;

zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron ww. drzew. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.

- g) Na placu budowy stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- h) Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przyzmach, zabezpieczyć przed przesuszaniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu realizacji – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- i) Przestrzegać odpowiedniej i 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,
- j) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- k) Teren inwestycji zabezpieczyć przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- l) Natychmiastowo usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- m) Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- n) Zagospodarowywać wydobywane masy ziemne na terenie działek zajętych pod przedsięwzięcie – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- o) Prowadzić prace odwodnieniowe bez konieczności trwałego obniżenia zwierciadła wód gruntowych – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- p) Odwadniać wykopy za pomocą igłofiltrów oraz odprowadzać wodę z odwodnienia po oczyszczeniu w osadniku w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich. Na etapie projektu dokonano zgłoszenia wodnoprawnego dotyczącego zamiaru odprowadzenia wód z wykopów budowlanych pod budowę kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w miejscowościach Szczaki, Złotokłos, gmina Piaseczno, dla którego PGW Wody Polskie Kierownik Nadzoru Wodnego w Piasecznie wydał postanowienie znak: WA.6.5.4200.28.2023.AW z dnia 05.07.2023r. o milczącym załatwieniu zgłoszenia. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- q) Wykonać w miejscu zrzutu wody z pomp dodatkowe zabezpieczenia przed przypadkowym przedostaniem się substancji ropopochodnych w sytuacjach awaryjnych – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.

- r) Dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczającej ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska – nie dotyczy etapu projektu. Na etapie budowy należy uwzględnić w.w zapis.
- s) Przestrzegać zapisów zawartych w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 ze zm.).

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 nr ew. 333, 332, 331/3, 331/4, 331/8, 331/10, 331/11, 331/14, 331/17, 330, 329, 328, 327, 326, 339, 323/12, 323/13, 372, 369, 323/8, 323/9, 368, 320/1, 319/1, 323/5, 365, 318/3, 317/3, 316/3, 315/11, 315/4, 314/3, 313/5, 312/4, 311, 310, 309, 312/3, 288/1, 313/3, 314/1, 315/8, 291/1, 316/1, 317/1, 323/3, 299/6, 306, 305, 278, 304, 303, 302, 301, 300/4, 299/4, 300/2, 299/2, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291/6, 291/7, 290, 284/11, 284/6, 284/8, 276, 221, 220/1, 215/1, 213/6, 234/1, 234/12, 231/1, 231/2, 230/4, 229/3, 228/3, 227/3, 226, 229/6, 228/1, 193, 220/2, 214/1, 214/2, 213/14, 210, 214/3, 214/6, 219, 218, 216, 214/9, 214/8, 213/2, 213/20, 214/12, 213/3, 211, 209/2, 214/15, 213/4, 215/5, 215/4, 213/5, 58/5, 168, 167, 165, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147/2, 147/4, 146/3, 146/1, 145, 144, 143, 142, 64, 352, 355, 138/1, 137, 136, 135, 134, 133, 163, 173, 204/1, 204/4, 205, 203/3, 194/1, 196/3, 197/2, 198/2, 375, 196/10, 195/12, 199/2, 199/12, 200, 201, 202, 203/1, 203/2, 199/11, 124, 82/11, 83/7, 88/9, 89/9, 92/9, 93/5, 97/4, 98/4, 100/9, 102/8, 104/3, 111, 113/4, 324/16, 324/18, 324/14 obręb 0036 Szczaki, w jednostce ew. 141804_5 Piaseczno – obszar wiejski; 80, 35/5, 68, 36/1, 38/2, 40/1, 35/6, 31/2, 66, 32/1, 8/6, 25/19, 25/20, 6/9 obręb 0043 Złotokłos, w jednostce ew. 141804_5 Piaseczno – obszar wiejski; 369 obręb 0015 Kotorydz, w jednostce ew. 141806_5 Tarczyn, zatem organ dokonał zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane: „Stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. Zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2023 r., nr rej. ARB.6740.1127.2023.GM, powiadomiono strony o toczącym się przed tutejszym organem postępowaniem administracyjnym w sprawie udzielenia przedmiotowego pozwolenia na budowę. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało wystosowane do właścicieli ww. działek oraz do pełnomocnika inwestora. Do czasu podjęcia orzeczenia w sprawie nie zgłoszono uwag i wniosku do przedmiotowego przedsięwzięcia.

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) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - zatwierdzonego uchwałą Nr 315/XV/2003 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 października 2003 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego nr 288 poz. 7593), gdzie

- dla terenu inwestycji przewidziano zabudowę mieszkaniową MN, mieszkaniowo-usługową MN,U, drogi KW, KUL, KUD;
- zatwierdzonego uchwałą Nr 496/XX/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 18 kwietnia 2012r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego poz. 4829), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano zabudowę dróg KDD;
 - zatwierdzonego uchwałą nr 217/X/2007 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego nr 180 poz. 5010), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny wód powierzchniowych Ws, tereny komunikacji KDW;
 - zatwierdzonego uchwałą Nr 225/XI/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego nr 183 poz. 5630), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano zabudowę terenów wód powierzchniowych – wody płynące WSR1, teren zieleni parkowo – rekreacyjnej ZP2;
 - zatwierdzonego uchwałą nr 117/VII/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 20 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego nr 131 poz. 4186), gdzie dla terenów inwestycji przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, mieszkaniowo jednorodzinną i zabudowę usługową MN/U, tereny zabudowy usługowej oraz składów, baz i magazynów UP4, zieleni parkowo – rekreacyjnej ZP2, trwałych użytków zielonych RZ, tereny wód powierzchniowych – wody płynące WSR1, dróg KDL;
 - zatwierdzonego uchwałą Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego nr 75 poz. 1898), gdzie dla terenu inwestycji teren oznaczony jest jako „Projektowana S7”;
 - decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr 2/2023 z dnia 5 lipca 2023 r. znak UiA.6733.2.2023.KT o ustaleniu lokalizacji celu publicznego;
- 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.

Z powodu stwierdzenia naruszeń w powyższym zakresie, działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 21 listopada 2023 r., nr rej. ARB.6740.1127.2023.GM, nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia w terminie 60 dni od daty doręczenia postanowienia, następujących braków i nieprawidłowości w przedłożonych egzemplarzach projektu poprzez:

1. zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679), który brzmi *„Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki określa: układ sieci przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: służących do oczyszczania ścieków, 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”*, zatem w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu określić sposób zasilania projektowanych przepompowni ścieków, a w przypadku podłączenia ich do sieci energetycznej wskazać ich przyłączenia i włączenia. Należy przy tym pamiętać, aby parafowane zmiany zostały wykonane przez osoby z danej specjalności oraz o § 10 ust. 1 pkt. 3 szczegółowego zakresu i formy projektu *„Na rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego umieszcza się metrykę projektu zawierającą: imię i nazwisko projektanta oraz numer posiadanych uprawnień budowlanych”*;
2. zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 2 lit. c w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu, który brzmi *„ Na stronie tytułowej zamieszcza się: identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany”*, zatem należy doprowadzić strony tytułowe do spójności z wnioskiem w zakresie identyfikatorów działek ewidencyjnych tj.:

141804_5.0015.369;	141804_5.0036.316/3;
141804_5.0036.315/11;	141804_5.0036.315/4;
141804_5.0036.315/5;	141804_5.0036.314/3;
141804_5.0036.313/5;	141804_5.0036.312/4;
141804_5.0036.311;	141804_5.0036.311;
141804_5.0036.310;	141804_5.0036.309;
141804_5.0036.312/3;	141804_5.0036.312/3;
141804_5.0036.288/1;	141804_5.0036.313/3;
141804_5.0036.314/1;	141804_5.0036.314/1;
141804_5.0036.315/8;	141804_5.0036.291/1;
141804_5.0036.316/1;	141804_5.0036.316/1;
141804_5.0036.317/1;	141804_5.0036.323/3;
141804_5.0036.299/6”	141804_5.0036.299/6”
3. doprowadzić strony tytułowe do spójności z wnioskiem w zakresie zamierzenia budowlanego. Na stronach tytułowych podano *„Budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej w msc. Szczaki, gmina Piaseczno”*, zaś w wniosku *„Budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej w msc.: Szczaki i Złotokłos, gmina Piaseczno oraz w msc: Kotorydz, gmina Tarczyn”*;
4. doprowadzić nazwę zamierzenia do spójności z wnioskiem w części opisowej projektu zagospodarowania terenu w pkt. 1, na metrykach oraz w oświadczeniach projektantów dotyczących sporządzenia projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 3 i 4 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu, który brzmi *„Na stronie tytułowej zamieszcza się: 3) datę opracowania oraz imię, nazwisko, specjalność, numer uprawnień budowlanych osoby posiadającej*

uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, która opracowała daną część projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu sporządzonego przez nią opracowania - w przypadku strony tytułowej projektu architektoniczno-budowlanego; 4) podpis osoby, o której mowa w pkt 3 - w przypadku strony tytułowej projektu architektoniczno-budowlanego w postaci papierowej.”, zatem należy uzupełnić stronę tytułową projektu architektoniczno-budowlanego o podpis projektanta i projektanta sprawdzającego z branży elektrycznej;

6. 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 w dniu 4 grudnia 2023 r., tym samym ostateczny termin uzupełnienia braków i nieprawidłowości w dokumentacji upływał dnia 2 lutego 2024 r.

W dniu 18 stycznia 2024 r. inwestor przedłożył uzupełnione projekty.

Mając na uwadze art. 7 k.p.a, który stanowi, iż „W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli” oraz iż strony nie wniosły w trakcie postępowania żadnych uwag oraz nie zapoznawały się z przedłożoną dokumentacją, tj., żadna ze stron nie wzięła czynnego udziału w postępowaniu, zatem został zachowany art. 10 k.p.a., który stanowi, że:

§ 1. Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

§ 2. Organy administracji publicznej mogą odstąpić od zasady określonej w § 1 tylko w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na groźącą niepowetowaną szkodę materialną.

§ 3. Organ administracji publicznej obowiązany jest utrwalić w aktach sprawy, w drodze adnotacji, przyczyny odstąpienia od zasady określonej w § 1”.

W dniu 31 stycznia 2024 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o wycofanie wniosku o pozwolenie na budowę nr rej. ARB.6740.1127.2023.GM z dnia 15 listopada 2023 r. w związku z podziałem działek ew. nr 324 i 318, obręb 0036 Szczaki w jednostce ew. Piaseczno – obszar wiejski w zakresie ww. działek, jednocześnie we wniosku o wycofanie pełnomocnik inwestora zwrócił się z prośbą o dalsze procedowanie postępowania administracyjnego w zakresie korekty wniosku o pozwolenia na budowę z dnia 31 stycznia 2024 r. uwzględniającego działki wchodzące w zakres inwestycji powstałe po podziale ww. działek, zatem Starosta Piaseczyński wydał decyzję nr 168/2024 w dniu 2 lutego 2024 r., w której umorzył postępowanie w części działek ew. nr 324 i 318, obręb 0036 Szczaki w jednostce ew. 141804_5 Piaseczno – obszar wiejski w związku z podziałem działki ew. nr 324 i 318, po podziale inwestycja zamiast na ww. działkach będzie obejmowała działki ew. nr 324/14, 324/16, 324/18, 318/3.

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.

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.), podmiot wniósł opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 4286 zł.



OPATRZONE
KWALIFIKOWANYM PODPISEM
ELEKTRONICZNYM

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

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. Krzysztof Wójcik – pełnomocnik inwestora (+ egz. załącznika)
2. Gmina Piaseczno
3. Gmina Tarczyn
4. Powiat Piaseczyński
5. Skarb Państwa
6. Krystyna Maria Powała
7. Tadeusz Kiljańczyk
8. Anna Kiljańczyk
9. Joanna Kiljańczyk-Zawadzka
10. Alfred Jacek Pogorzelski
11. Dorota Frelich
12. Marta Kucharska-Szeląg
13. Ryszard Jerzy Kucharski
14. Tomasz Kucharski
15. Beata Renata Dylicka

16. Maria Gajewska
17. Andrzej Dariusz Gajewski
18. Ewa Marzena Malinowska
19. Ryszard Hieronim Osiński
20. Anna Honorata Pawłowska
21. Grzegorz Wodzyński
22. Jarosław Multan
23. Izabela Rogala
24. Grzegorz Kowalikowski
25. Grzegorz Ziętara
26. Izabela Anna Ziętara
27. Waldemar Ziętara
28. Małgorzata Agnieszka Ziętara
29. Piotr Henryk Kiljańczyk
30. Tomasz Nadolski
31. Beata Iwona Nadolska
32. Mieczysław Mirosław Kowalski
33. Dariusz Piotr Ziętara
34. Grażyna Ziętara
35. Kamila Edyta Ziętara
36. Mariusz Wiesław Ziętara
37. Małgorzata Annna Ziętara
38. Piotr Huskowski
39. Piotr Andrzej Siudek
40. Kornelia Katarzyna Lisowska-Siudek
41. Damian Paweł Łuczak
42. Helena Genowefa Rzanny
43. Martyna Weronika Budner
44. Justyna Izabela Żołnierska
45. Parafia Rzymskokatolicka Matki Bożej Łaskawej w Złotokłosie
46. Grzegorz Drzewiecki
47. Seweryn Andrzej Fornalik
48. Grażyna Ewa Fornalik
49. Michał Maksymilian Redel
50. Leszek Szeląg
51. Maciej Maciejewski
52. Agnieszka Teresa Mich
53. Ryszard Książek
54. Ryszard Mich
55. Hanna Przepiórkowska
56. Józef Jacenty Bisiński
57. Mieczysław Kilian
58. Teresa Kilian
59. Teresa Anna Siennicka
60. Jacek Andrzej Kiliańczyk
61. Helena Osińska
62. Stanisław Feliksiak
63. Barbara Feliksiak
64. Hanna Zawiaślak
65. Wojciech Piotr Krawczyk
66. Małgorzata Feliksiak

67. Adam Mariusz Przyborowski
68. Żaneta Agnieszka Przyborowska
69. Sylwia Ewa Gieron
70. Weronika Paulina Górecka
71. Dominik Łukasz Górecki
72. Elżbieta Teresa Karaśkiewicz
73. Emilia Kościelnicka
74. Adam Tadeusz Kościelnicki
75. Mariusz Tomasz Kościelnicki
76. Przemysław Maciej Kościelnicki
77. Robert Stanisław Kościelnicki
78. Wojciech Ignacy Kościelnicki
79. Bożenna Łucja Kurkowska
80. Wanda Rozalia Nowak
81. Arkadiusz Piotr Skrzypiński
82. Grzegorz Mieczysław Skrzypiński
83. Marlena Jadwiga Sujecka
84. Justyna Bernadeta Szymczak
85. Wiesława Ewa Tywonek
86. Renata Wolska
87. Aneta Weronika Zielińska
88. Danuta Jadwiga Zwierzchowska
89. Arkadiusz Strykowski
90. Cecylia Drzewiecka
91. Ryszard Wiśniewski
92. Bronisław Robert Flis
93. Agnieszka Renata Flis
94. Piotr Pełka
95. Dawid Pełka
96. Grzegorz Seremak
97. Marek Bryciński
98. Piotr Bryciński
99. Dariusz Kiliańczyk
100. Andrzej Kazimierz Jendryka
101. Dorota Jendryka
102. Agnieszka Jaworek
103. Zbigniew Stanisław Osiński
104. Monika Aneta Kiliańczyk
105. Paweł Kiliańczyk
106. Marianna Kiliańczyk
107. Marek Feliks Górniak
108. Lucyna Górniak
109. Andrzej Łuczak
110. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie
111. Marianna Benza
112. Dariusz Januszewski
113. Tomasz Wiśniewski
114. Tomasz Feliksiak
115. Katarzyna Feliksiak
116. Adam Kawęczyński
117. Zdzisław Bryciński

- 118. Irena Brycińska
- 119. Anna Kościelnicka
- 120. Grzegorz Górniak
- 121. Maria Teresa Stasica-Szmel
- 122. Paweł Krzysztof Szmel
- 123. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
- 124. Szkoła Podstawowa w Złotokłosie
- 125. Łukasz Gazarkiewicz
- 126. Bogdan Józef Gazarkiewicz
- 127. Ewa Gazarkiewicz
- 128. Ewa Agnieszka Przychodaj
- 129. 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 Piaseczno
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno
- 3. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna)
- 4. Burmistrz Tarczyna
ul. Juliana Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn
- 5. Burmistrz Tarczyna
ul. Juliana Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn (dec. ostateczna)

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.

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.