

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 19 czerwca 2024 r.

Nr rej. ARB.6740.1287.2022.HS.KK

DECYZJA NR 576 / 2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36a i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 725), czytaj dalej ustawy – Prawo budowlane oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 19 stycznia 2024 r. o zmianę pozwolenie na budowę decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1991/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r.,

dla: BPM JEDEN Sp. z o. o. Sp. Komandytowa
ul. Gen. Władysława Andersa 38 lok. 106, 15-113 Białystok

obejmujące: budowę dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, dwóch zbiorników na wody deszczowe oraz parking dla samochodów osobowych i muru oporowego

adres zamierzenia działka nr ew. 853/5 w obrębie 0001 Tarczyn
budowlanego: w jednostce ewidencyjnej 141806_4 Tarczyn – miasto

identyfikatory działki: 141806_4.0001.853/5,

nazwa zamierzenia budowlanego

po zmianach: budowa dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, w tym instalacją gazową, zbiornika retencyjnego oraz parkingu dla samochodów osobowych i murów oporowych

zmieniam

**decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 1991/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r.,
nr rej. ARB.6740.1287.2022.HS**

zatwierdzam „zamienny” projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę wg „zamiennego” projektu w zakresie: zmiany projektu zagospodarowania terenu (budowa instalacji gazowej dla dwóch budynków handlowo-usługowych, budowa zbiornika retencyjnego oraz budowa murów oporowych) i projektu architektoniczno-budowlanego

parametry obiektów (budynków): bez zmian

parametry zbiornika retencyjnego:

powierzchnia na poziomie górnej krawędzi skarp – 910,32 m²
powierzchnia na dnie – 635,28 m²
rzędna na poziomie górnej krawędzi skarp - 138,70 m n.p.m.
rzędna dna zbiornika - 137,20 m n.p.m.
nachylenie skarp - 1:1,5
pojemność - 724,72 m³

parametry wlotu kanalizacji deszczowej:

- średnica DN315,
- rzędna dna wlotu 138,10 m n.p.m.

kategoria obiektu: VIII

projektanci:

mgr inż. arch. Dorota Rydzyńska posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. PO/KK/380/2010, w specjalności architektonicznej, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. PO-1120 – branża architektoniczna,

mgr inż. Wojciech Rydzyński posiadający uprawnienia budowlane nr ew. 7342/29/TO/97-98 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. POM/BO/0187/07 – branża konstrukcyjna,

mgr inż. Łukasz Darmach posiadający uprawnienia budowlane nr ew. POM/0011/POE/11, w specjalności instalacyjnej, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. POM/IE/0299/11 – branża elektryczna,

mgr inż. Arkadiusz Burnicki posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0218/PWOS/09, w specjalności instalacyjnej, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. POM/IS/0044/11 – branża sanitarna;

mgr inż. Michał Gruźlewski posiadający uprawnienia budowlane nr ew. POM/0201/POOS/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – branża elektryczna,

z zachowaniem pozostałych warunków zawartych w decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1991/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz warunków wynikających z załączonych do dokumentacji decyzji, tj.:

- **decyzji Burmistrza Tarczyna z dnia 9 sierpnia 2023 r., nr rej. GKMİOŚ.6220.5.2023.D.L. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby prowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, planowanych na działkach nr ew.: 853/5, 854/2, 850/2 w obrębie ew. 0001 Tarczyn, gmina Tarczyn o konieczności określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c 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, sprostowanej postanowieniem Burmistrza Tarczyna z dnia 27 września 2023 r., nr rej. GKMİOŚ.6220.18.2023.D.L, wyjaśnionej postanowieniem Burmistrza Tarczyna z dnia 16 kwietnia 2024 r., nr rej. GKMİOŚ.6220.7.2024.D.L.,**

- **decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 29 marca 2021 r., nr rej. WA.ZUZ.6.4210.787.2020.KK o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego, tj. zbiornika retencyjnego wraz z wylotem do niego na działce nr ew. 853/5 z obrębem ew. 0001 Tarczyn.**

Jednocześnie zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

a) stwierdzam brak konieczności wykonania kompensacji przyrodniczej.

UZASADNIENIE

W dniu 19 stycznia 2024 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek inwestora o zmianę, na podstawie art. 36a ustawy – Prawo budowlane, decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1991/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r.

Obszar oddziaływania obiektu w zakresie wnioskowanej zmiany, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości nr ew.: 853/5, 854/2 i 850/2 z obrębu ew. 0001 Tarczyn w jednostce ewidencyjnej 141806_4 Tarczyn – miasto. Stronami postępowania są: inwestorzy i właściciele nieruchomości nr ew.: 854/2 i 850/2. Zatem organ dokonał zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania. Zawiadomienie zostało wystosowane do inwestora oraz do właścicieli przedmiotowych nieruchomości nr ew. 854/2 i 850/2. Do dnia dzisiejszego nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Następnie na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 12 marca 2024 r. nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków, w trzech egzemplarzach przedłożonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w terminie 90 dni od daty doręczenia postanowienia, poprzez:

1. „doprowadzenie do zgodności inwestycji z decyzją Burmistrza Tarczyna z dnia 9 sierpnia 2023 r. o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „budowie dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną (...)”, nr rej. GKMIOŚ.6220.5.2023.D.L. w zakresie terenu podlegającemu przekształceniu; w „zamiennym” projekcie zagospodarowania terenu wskazano, iż: „Projektowane zmiany (...) c) objęcie całej działki zakresem możliwego tymczasowego przekształcenia terenu” natomiast w ww. decyzji nie zawarto informacji, iż teren nieruchomości może zostać w pełni przekształcony. W decyzji wskazano, że: „*Inwestycja obejmuje budowę dwóch obiektów handlowych z instalacjami wewnętrznymi o łącznej powierzchni użytkowej 2612,91 m², powierzchnią biologicznie czynną o łącznej wielkości 7718,10 m² oraz łączną powierzchnią terenów utwardzonych w wysokości 2353,86 m²*” zaś w „zamiennym” projekcie wskazano, iż bilans terenu nie ulega zmianom i powierzchnia biologicznie czynna uwzględniając zaprojektowaną powierzchnię dachu zielonego wynosi 7718,10 m². Organ zwraca uwagę, iż „zamienny” rysunek projektu zagospodarowania terenu przedstawia wykonanie zbiornika retencyjnego zbierającego wody opadowe i roztopowe, a powierzchnia zaplanowanego zbiornika została uznana za teren biologicznie czynny, co jest sprzeczne z zapisami obowiązującego miejscowego planu i definicją „terenu biologicznie czynnego” zawartą w warunkach technicznych. Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z § 17 pkt 3 lit. f obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tarczyn dla obszaru ograniczonego ulicami: Grójecką, Aleją Krakowską oraz dla działek nr ew. 102, 103, 104, 105 obręb Komorniki, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tarczynie Nr LX/468/18 z dnia 26 września 2018 r. ustala się, że: „*Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U i 2.U ustala się: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej 60%*” mając na uwadze, iż zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 7 miejscowego planu przez „udział powierzchni biologicznie czynnej” rozumie się: „*wyrażony w procentowo udział terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej*”. Przepisy odrębne, tj. definicja „terenu biologicznie czynnego” zawarta w § 3 pkt 22 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) stanowi, że jest to: „*teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie*”. Projektant do obliczeń powierzchni biologicznie czynnej wziął pod uwagę powierzchnię projektowanego zbiornika retencyjnego, co jest sprzeczne z ww. przepisami. Nie można uznać, że zbiornik retencyjny stanowi wody powierzchniowe. Zatem należy doprowadzić do zgodności inwestycji z zapisami miejscowego planu zago-

spodarowania przestrzennego mając na uwadze, iż inwestycja jednocześnie musi być zgodna z zapisami decyzji Burmistrza Tarczyna.

Ponadto tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazuje, iż zakres zmian dotyczy terenu inwestycyjnego, tj. jedynie działki nr ew. 853/5 z obrębu ew. 0001 Tarczyn zaś decyzja Burmistrza Tarczyna dotyczy przedsięwzięcia polegającego na: „budowie dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, planowanych na działce nr ew. 853/5, 854/2, 850/2 w obrębie 0001 Tarczyn, gmina Tarczyn, powiat Piaseczyński, województwo mazowieckie”. W związku z tym tutejszy organ ma wątpliwości co do wskazanego zakresu lokalizacji inwestycji w decyzji Burmistrza Tarczyna a zakresem inwestycyjnym w zakresie wnioskowanej zmiany, zatem należy przedłożyć wyjaśnienie Burmistrza Tarczyna do wydanej decyzji mając na uwadze art. 113 § 2 k.p.a., który stanowi, że: „Organ, który wydał decyzję, wyjaśnia w drodze postanowienia na żądanie organu egzekucyjnego lub strony wątpliwości co do treści decyzji”.

2. wykazanie zgodności inwestycji z decyzją Burmistrza Tarczyna z dnia 9 sierpnia 2023 r. o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego, nr rej. GKMIOŚ.6220.5.2023.D.L. w zakresie sposobu oczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia; ww. decyzji wskazano, że: „*Wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonej na zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego zostaną oczyszczone w osadniku, który zatrzyma zawieszinę ogólną oraz w projektowanym separatorze ropopochodnych*” zaś na rysunku projektu zagospodarowania terenu wskazano jedynie lokalizację projektowanego separatora,
3. wykazanie zgodności inwestycji z pkt IIA decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 29 marca 2021 r., nr rej. WA.ZUZ.6.4210.787.2020.KK w zakresie ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych do projektowanego urządzenia wodnego –zbiornika retencyjnego – zgodnie z ww. IIA ustala się: „*Udzielam pozwolenia wodnoprawnego dla BPM Jeden Sp. z o. o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Białymstoku, na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do urządzenia wodnego, o którym mowa w pkt I, ze zlewni obejmującej dachy budynków oraz powierzchnie utwardzone, zlokalizowanej na działce nr ew. 853/5 obręb 0001 Tarczyn, o powierzchni rzeczywistej – 12860,00 m² i powierzchni zredukowanej – 5986,99 m²*”,
4. w związku z zaprojektowanymi skarpami wokół terenu inwestycji w bliskiej odległości od granic nieruchomości sąsiednich, tj. od działek nr ew. 854/2 i 850/2 z obrębu ew. Tarczyn należy wykazać, iż wody opadowe będą zagospodarowane na działce nr ew. 853/5 i wskazać w jaki sposób zostaną zabezpieczone tereny sąsiednich nieruchomości przed spływem wód opadowych i roztopowych. Ponadto należy wykazać, iż zaprojektowane skarpy nie wpłyną na zmianę stosunków wodnych, w przeciwnym wypadku należy przedłożyć ostateczną decyzję Burmistrza Tarczyna na zmianę stosunków wodnych – zgodnie z art. 235 ust. 1 i 2 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.), który stanowi, że: „*1. Właściciele gruntów mogą, w drodze pisemnej ugody, ustalić zmiany stanu wody na gruntach, jeżeli zmiany te nie wpłyną szkodliwie na inne nieruchomości lub na gospodarkę wodną. Uгода nie może dotyczyć wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi. 2. Ugoda wykonuje się po jej zatwierdzeniu, w drodze decyzji, przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.*”, mając na uwadze art. 234 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, gdzie wskazano, że: „*Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich*”. Organ zwraca uwagę, iż z przedłożonego przekroju 2-2 jasno wynika, iż wody opadowe będą odprowadzane do rowu przydrożnego ul. Grójeckiej, a nie będą zagospodarowane w terenie działki inwestora. Ponadto należy przedłożyć przekrój terenu w miejscu styku projektowanego muru oporowego z projektowaną skarpą od granicy z działką nr ew. 854/2

z obrębu ew. Tarczyn w celu wykazania, iż wody będą zagospodarowane na działce własnej i nie dojdzie do zalewania działek sąsiednich,

5. doprowadzenie do zgodności projektu budowlanego z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679), tj.:

- 1) zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 2 lit. b, c część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane inne niż budynki: charakterystyczne przekroje, widoki; zatem w projekcie architektoniczno-budowlanym winny znaleźć się rysunki m.in. projektowanych murów oporowych i zbiornika retencyjnego, gdyż rysunki te zostały załączone do projektu zagospodarowania terenu,
- 2) zgodnie z § 24 pkt 1 lit. b i pkt 4 lit. a część rysunkowa projektu technicznego zawiera co najmniej: 1) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia oraz przekroje i elewacje, a dla obiektu liniowego - przekroje poprzeczne i podłużne (profile), przeprowadzone w charakterystycznych miejscach obiektu budowlanego, niezawarte w części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego konieczne do przedstawienia: b) położenia sytuacyjno-wysokościowego i skrajnych parametrów instalacji i urządzeń technologicznych (...), 4) zasadnicze elementy wyposażenia instalacyjno-budowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym: a) instalacje i urządzenia budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ogrzewcze, wentylacyjne, chłodnicze, klimatyzacyjne i gazowe”, do projektu architektoniczno-budowlanego załączono rysunki przedstawiające rzut obiektu z przedstawionym przebiegiem instalacji gazowej, a rysunki te winny znaleźć się w projekcie technicznym obiektu,

6. wszelkie zmiany naniesione w projekcie powinny być opatrzone podpisem, datą i pieczęcią projektanta; ponadto należy przedłożyć aktualne na czas dokonania zmian, uzupełnień zaświadczenia projektantów, i sprawdzających o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane (w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane), oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane”.

Inwestor odebrał postanowienie w dniu 15 marca 2024 r. Następnie w dniu 12 czerwca 2024 r. wpłynęło uzupełnienie projektów. Organ ponownie przystąpił do wnikliwego sprawdzenia przedłożonej dokumentacji.

Odnosząc się do pkt 1 postanowienia dotyczącego zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej należy wskazać, iż w uzupełnionym projekcie wskazano, iż: *„Projektowany zbiornik retencyjny zaliczono do powierzchni biologicznie czynnej na gruncie. (...) Zbiornik zapewnia retencję wody i naturalną vegetację roślin. Zbiornik zaprojektowano jako ziemny o dnie i skarpach z gruntu rodzimego. Umocnionych przy wlocie do zbiornika betonowymi płytami azurowymi MEBA. Pod wierzchnią warstwą stabilizacyjną żwiru (1-2 cm) zapobiegającą wypłukiwaniu humusu, zaprojektowano 38 cm warstwę piasku wymieszanego z ziemią urodzajną umożliwiającą zakorzenienie roślin. Brzegi i dno zbiornika zostaną obsadzone rodzimymi wieloletnimi roślinami hydrofitowymi. Zostaną zastosowane rośliny hydrofitowe posadzone w gruncie oraz mogące funkcjonować bez trwałego zamocowania w ziemi lub przyczepiające się do żwiru. Zakłada się zalewanie wodą niecki zbiornika (retencja), infiltrację i odparowywanie oraz wykorzystanie wody przez roślinność w niecce (vegetacja). Zgodnie z zapisem MPZP definiując powierzchnię biologicznie czynną oparto się o „przepisy odrębne”. W oparciu o paragraf 3.22 Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zaprojektowany zbiornik retencyjny terenowy jest powierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych”.* Tutejszy organ wskazuje, iż **przy odbiorze budynku do użytkowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie winien m.in. sprawdzić, czy wykonany zbiornik**

retencyjny spełnia w szczególności ww. zapisy, tj. zapewnia naturalną roślinność poprzez dokonanie nasadzeń odpowiednich gatunków roślin hydrofitowych i wykonanie odpowiednich warstw podłoża i tym samym może on stanowić powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów zawartych w warunkach technicznych.

Ponadto w „zamiennym” projekcie zagospodarowania terenu wskazano m.in., iż: „Zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia na podstawie której została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr GKMİOŚ.6220.5.2023.DL z dnia 09.08.2023 – cały obszar inwestycji może być przekształcony tymczasowo na etapie budowy, zatem wykonanie skarp i wykopów na terenach zieleni nie powoduje zmiany projektowanego bilansu powierzchni”. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazuje, iż zmianę pozwolenia na budowę zatwierdza w zakresie zmiany projektu zagospodarowania terenu (wykonanie zbiornika retencyjnego, budowy instalacji gazowej dla dwóch budynków handlowo-usługowych, budowy murów oporowych) a inwestor jest zobowiązany przestrzegać m.in. wszystkich warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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 (tj. 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 w zakresie warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych organ przypomniał o konieczności dostosowania się do uwag i zaleceń zawartych w decyzji środowiskowej Burmistrza Tarczyna z dnia 9 sierpnia 2023 r., znak GKMİOŚ.6220.5.2023.D.L., tj.:

- 1) „przed rozpoczęciem inwestycji, na terenie planowanego przedsięwzięcia należy dokonać oględzin terenu pod kątem obecności gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; w przypadku gdy będą miały zastosowanie przepisy z zakresu ochrony gatunkowej, należy wystąpić do właściwego organu z wnioskiem o wydanie decyzji derogacyjnej,
- 2) przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, należy kontrolować teren budowy pod kątem występowania zwierząt; w przypadku stwierdzenia obecności zwierząt należy im umożliwić ucieczkę z terenu objętego pracami budowlanymi lub dokonać ich przeniesienia poza granice inwestycji, na stanowisko zastępcze - zostanie wykonane, wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania powyższych zapisów i umożliwienia ucieczki zwierzętom,
- 3) podczas prowadzenia prac, należy zabezpieczyć wykopy, w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt - zostanie wykonane, wykopy zostaną zabezpieczone płótkami ochronnymi, wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania powyższych zapisów i umożliwienia ucieczki zwierzętom,
- 4) zaplecze budowlane, należy zlokalizować na terenie przekształconym antropogenicznie, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych i smarów; zaplecze zlokalizowano na terenie przyszłego parkingu - zostanie zabezpieczone przed wyciekami powyższych substancji,

- 5) zebrany z terenu inwestycji humus należy wykorzystać w miarę możliwości do zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych po zakończeniu robót budowlanych - zebrany humus zostanie wykorzystany do zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych,
- 6) 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 - zostanie wykonane,
- 7) zaplecze budowy a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu wód - zostanie wykonane,
- 8) zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych - zostanie wykonane,
- 9) w przypadku awarii, np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz zanieczyszczonego gruntu. Przekazać zanieczyszczony grunt podmiotom uprawnionym do jego odbioru - zostanie wykonane,
- 10) przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć je przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska. Następnie przekazywać zebrane odpady wyspecjalizowanemu podmiotowi, posiadającemu odpowiednie zezwolenie - zostanie wykonane,
- 11) prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk - zostanie wykonane,
- 12) w przypadku konieczności wykonania odwodnienia, wykonać je z największym możliwym ograniczeniem ingerencji w środowisko wodno-gruntowe - zostanie wykonane,
- 13) wody z odwodnienia odprowadzać na terenie przedsięwzięcia, nie powodując zalewania terenów sąsiednich - zostanie wykonane,
- 14) na etapie realizacji i eksploatacji wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci - zostanie wykonane,
- 15) wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych toalet typu toi-toi, z których ścieki będą wyważone przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy - zostanie wykonane,
- 16) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej na podstawie umowy z gestorem sieci; -zostanie wykonane,
- 17) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych podczyszczać w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych, a następnie gromadzić w zbiorniku retencyjnym - zostanie wykonane,
- 18) nadwyżkę wody opadowej i roztopowej z ww. zbiornika zagospodarować na własnej powierzchni biologicznie czynnej np. poprzez podlewanie zieleni urządzonej; nie prowadzić do zalewania terenów przyległych - zostanie wykonane,
- 19) konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm - zostanie wykonane,
- 20) dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczanie ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska - zostanie wykonane,
- 21) w przypadku lokalizacji obiektów o charakterze gastronomicznym, ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej podczyszczać w separatorach tłuszczów - zostanie wykonane.

Na stronach 18-21 projektu zagospodarowania terenu wskazano spełnienie ww. warunków wynikających z decyzji Burmistrza Tarczyna z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Organ w przedmiotowej sprawie odstąpił od zawiadamiania stron, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., o zebranych materiale ze względu na brak czynnego udziału stron w postępowaniu.

Z treści wniosku oraz projektu „zamiennego” wynika, że projektowane zmiany, dotyczące projektu architektoniczno-budowlanego, stanowią istotne zmiany w rozumieniu art. 36a ust. 5 ustawy – Prawo budowlane i wpłyną na zmianę uwarunkowań środowiskowych inwestycji.

Wobec powyższego oraz na podstawie powołanych na wstępie przepisów należało orzec 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 na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) podmiot wniósł opłatę skarbową w wysokości 202 zł.



z up. Starosty Piaseczyńskiego

Sylwia Moszczyńska-Staś
mgr inż. Sylwia Moszczyńska-Staś
Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

Załącznik: zatwierdzony „zamienny” projekt zagospodarowania terenu
i projekt architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. BPM JEDEN Sp. z o. o. Sp. Komandytowa (+ 1 egz. załącznika)
ul. Gen. Władysława Andersa 38 lok. 106, 15-113 Białystok
2. Pan Zbigniew Łysiak
3. Pani Ewa Łysiak
4. Gmina Tarczyn
5. aa (+ 1 egz. proj. bud.)

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 (dec. ostateczna)
ul. Juliana Stępkowskiego 17, 05-555 Tarczyn

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.