

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 26 września 2024 r.

Nr rej. ARB.6740.859.2023.KSt/KMo

DECYZJA NR

1576 / 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 2024 r., poz. 725) czytaj dalej ustawy - Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 lipca 2023 r.,

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

inwestor: Brenntag Polska Sp. z o.o.
ul. Józefa Bema 21, 47-224 Kędzierzyn-Koźle

zamierzenie budowlane: budowa i rozbudowa centrum logistycznego dystrybucji produktów chemicznych:

- budowa obiektu „A” magazynowo – produkcyjnego z zapleczem biurowo-socjalnym i technicznym, rampą przeładunkową, zbiornikami magazynowymi na zadaszanej tacy awaryjnej, zadaszonymi tacami przeładunkowymi cystern samochodowych oraz zbiornikami na ścieki awaryjne,
- rozbudowa obiektu „B” wiaty opakowań pustych,
- budowa obiektu „C” wiaty opakowań pustych,
- budowa placu składowego „D”,
- budowa naziemnego zbiornika wody p/pożarowej z pompownią,
- budowa wagi samochodów ciężarowych,
- budowa urządzeń budowlanych infrastruktury

parametry obiektów:

parametry techniczne obiektu A magazynowo – produkcyjnego z zapleczem biurowo-socjalnym i technicznym:

powierzchnia zabudowy:	8 342,00 m ²
powierzchnia użytkowa:	8 324,40 m ²
ilość kondygnacji:	1 / 3
kubatura:	91 762.00m ³
liczba lokali:	1 lokal usługowy

parametry techniczne po rozbudowie obiektu B wiaty:

powierzchnia zabudowy:	1410,00 m ²
powierzchnia użytkowa:	1410,00 m ²

ilość kondygnacji: 1
kubatura: 10 627,00 m³

parametry techniczne obiektu C wiata:

powierzchnia zabudowy: 421,80 m²
powierzchnia użytkowa: 412,90 m²
ilość kondygnacji: 1
kubatura: 3 165.00 m³

parametry techniczne zbiornika wody pożarowej V=1000m³:

powierzchnia zabudowy zbiornika: 117.60 m²
wysokość: 9.72 m
średnica: 12.22 m

parametry techniczne pompowni wody pożarowej:

powierzchnia zabudowy pompowni: 18.40 m²
powierzchnia użytkowa pompowni: 17.10 m²
kubatura pompowni: 355.00 m³
ilość kondygnacji: 1

adres zamierzenia budowlanego: działka nr ew. 14/4 z obrębu 1101 w jednostce ewidencyjnej 141801_4 Góra Kalwaria-miasto,

identyfikator działki: 141801_4.1101.14/4,

kategorie obiektów: XVIII, XXII, VIII,

projektanci:

mgr inż. arch. Wiesław Przywieczerski posiadający uprawnienia budowlane nr 7/82/Op w specjalności architektonicznej, członek Opolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. OP-0085 - branża architektoniczna,

mgr inż. Zbigniew Stępiński posiadający uprawnienia budowlane nr OPL/1304/PWBKb/16 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. OPL/BO/0012/17 - branża konstrukcyjno- budowlana,

mgr inż. Paweł Kaczmarczyk posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0393/PWBS/16 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0261/17– branża sanitarna,

mgr inż. Jan Traczyk posiadający uprawnienia budowlane nr 20/93/Op w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. OPL/IE/0137/03 – branża elektryczna,

mgr inż. Zbigniew Rybicki posiadający uprawnienia budowlane nr LUB/0063/ZHOT/06 w specjalności telekomunikacyjnej, członek Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. LUB/BT/0378/06– branża telekomunikacyjna,

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 Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie nr WA.ZUZ.4210.101.2024.AL z dnia 10 maja 2024 r.,
- decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.14.2022.MS ustalającej uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie Centrum Dystrybucji Produktów Chemicznych firmy Brenntag Polska Sp. z o.o., oraz postanowienia z dnia 22 lutego 2024 r., OŚR.6220.14.2022.MS wyjaśniającego na żądanie strony,;

II.1

przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody;

II.2

w trakcie robót budowlanych, w przypadku pozostawienia drzew do adaptacji, należy zapewnić ochronę ich pni, koron i systemów korzeniowych zgodnie ze sztuką ogrodniczą

II.3

zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym; w przypadku pozostawienia drzew do adaptacji, zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod ich koronami;

II.4

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;

II.5

podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;

II.6

wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów; przed dokonaniem wycinki należy wykluczyć możliwość zasiedlenia drzew przez nietoperze;

II.7

rozbiórkę obiektów budowlanych należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii

II.8

w celu dokonania kompensacji za usunięte (w wyniku planowanej wycinki drzew i krzewów oraz rozbiórki budynków) potencjalne siedliska ptaków lub nietoperzy, należy dokonać montażu różnych typów skrzynek lęgowych dla tych grup zwierząt; ilość, rodzaj budek oraz miejsce ich montażu, w zależności od lokalnych uwarunkowań określi specjalista posiadający wiedzę z zakresu ornitologii i/lub chiropterologii

II.9

na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji należy zastosować oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką; światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu

pkt. III Decyzji

III.1

podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane

III.2

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

III.3

zaplecze budowy zorganizować w bezpiecznej odległości od istniejącego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na terenie inwestycji;

III.4

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

III.5

przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego;

III.6

powstałe w czasie rozbiórki istniejących obiektów oraz realizacji planowanej inwestycji odpady gromadzić selektywnie i następnie przekazać wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne uprawnienia;

III.7

powstałe odpady niebezpieczne przechowywać w szczelnych zamkniętych pojemnikach i następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do utylizacji lub unieszkodliwiania;

III.8

W czasie realizacji inwestycji wodę na cele socjalno-bytowe i technologiczne pobierać z własnego ujęcia wody podziemnej, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym;

III.9

na etapie budowy ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach i opróżniać

przez uprawnione podmioty

III.10

przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn co pozwoli na uniknięcie wycieków paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym przedostawanie się ich do gleby i wód podziemnych,

III.11

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

III.12

ewentualne odwodnienie budowlane wykonać przy pomocy igłofiltrów przy zabezpieczeniu ścianek szczelnych;

III.13

wodę z odwodnienia budowlanego zagospodarować na własnym terenie za pomocą istniejących na terenie inwestycji studni chłonnych;

III.14

w czasie eksploatacji wodę na cele socjalno-bytowe oraz technologiczne ujmować z własnego ujęcia wody podziemnej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym;

III.15

na etapie eksploatacji powstałe ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach regularnie opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy,

III.16

projektowanej części centrum dystrybucji zainstalować 8 zbiorników na substancje chemiczne na szczelnej tacy awaryjnej przejmującej ewentualny odciek, 5 mieszalników na kwasy i 6 mieszalników na zasady na szczelnych posadzkach z chemoodporną powłoką z odpływem przejmującym ewentualne odcieki do zbiornika, jeden mieszalnik do linii Oxonia na szczelnej tacy awaryjnej przejmującej ewentualny odciek;

III.17

wykonać dwa szczelne zbiorniki na ścieki przemysłowe w rozróżnieniu na kwasy i zasady i ewentualne odcieki ze zbiorników, a następnie odprowadzać do kanalizacji innego zakładu za zgodą i zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym;

III.18

rozładunek cystern przeprowadzać na zadaszonych stanowiskach ze szczelnymi tacami podłączonymi do kanalizacji technologicznej z bezodpływowymi zbiornikami na ścieki przemysłowe;

III.19

wykonać przebudowę istniejących studni chłonnych w sposób umożliwiający przejęcie całości wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenu centrum dystrybucji w czasie deszczu nawalnego;

III.20

wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych zbierać poprzez wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej i odprowadzać do gruntu za pomocą studni chłonnych nie powodując szkód dla terenów sąsiednich;

III.21

wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone tj. brudne odprowadzać do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu;

III.22

wody opadowe i roztopowe odprowadzać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311).

- zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określają, że w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Obowiązek właściwego zabezpieczenia elementów środowiska przyrodniczego, w tym gleby próchnicznej oraz istniejących drzew i krzewów, spoczywa na wykonawcy robót. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą, którą rozumie się jako: zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych. Ponadto przypominam, że zgodnie z art. 75 ust. 2 ww. ustawy: „Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.”

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

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

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

2) określają 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, § 2 ust. 2, § 3 pkt 2 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. nr 138, poz. 1554), nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego nad wykonawstwem robót w zakresie ustalonym w projekcie budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjnej i sanitarnej, w powiązaniu z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;

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

3) informuję o obowiązkach i warunkach, wynikających:

- z art. 54 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że:
„1. Do użytkowania obiektu *budowlanego*, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru *budowlanego* o

zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

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

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

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

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

a) V, IX-XVI,

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

c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, 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.);

9) zgodnie z art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 283 ze zm.) organ nie nakłada dodatkowych warunków kompensacji przyrodniczej, tylko przypomina o warunków realizacji przedsięwzięcia wynikające z decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.14.2022.MS ustalającej uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie Centrum Dystrybucji Produktów Chemicznych firmy Brenntag Polska Sp. z o.o., oraz postanowienia z dnia 22 lutego 2024 r., OŚR.6220.14.2022.MS wyjaśniającego na żądanie strony,;

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

UZASADNIENIE

Dnia 28 lipca 2023 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek Brenntag Polska Sp. z o.o. o udzielenie pozwolenia na rozbudowę centrum logistycznego dystrybucji produktów chemicznych.

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

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci papierowej, wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa
- 4) pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomość nr ew. 14/4 z obrębu 1101 w jednostce ewidencyjnej 141801_4 Góra Kalwaria-miasto, zatem organ w dniu 29 września 2023 r. dokonał zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania. Do dnia wydania orzeczenia nie wpłynęły żadne uwagi ani żadna ze stron nie była zapoznać się ze zgromadzonymi materiałami.

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

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a. zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami wynikającymi z decyzją o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r., nr rej. PLP.6730.10.2023.MB, ustalającą warunki zabudowy i innymi aktami prawa miejscowego i wymaganiami ochrony środowiska;
 - b. wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
- 3a. dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a. przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Wobec stwierdzenia naruszeń w powyższym zakresie, działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 29 września 2023 r. nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości i braków, w trzech egzemplarzach przedłożonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w terminie 30 dni od daty doręczenia postanowienia, poprzez:

1. przedłożenie oświadczenia projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej – zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 10 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że:

„10) w przypadku obiektu budowlanego, w którym przewidywane jest wykorzystywanie ciepła na potrzeby ogrzewania lub podgrzewania ciepłej wody użytkowej - oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń;"

gdyż jak wynika z projektu obiekt ma być ogrzewany z sieci ciepłowniczej.

2. przedłożenie 3 spójnych egzemplarzy projektów zagospodarowania terenu oraz projektów architektoniczno-budowlanego. Organ zwraca uwagę, że np. w 2 egzemplarzach złożonej dokumentacji znajdują się uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, oraz uzgodnienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, zaś w 1 egzemplarzu nie zostały one dołączone. Projekty posiadają również odmienną numerację,

3. zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„2. 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 zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego;"

- na stronach tytułowych projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego należy wskazać wszystkich autorów oraz projektantów sprawdzających biorących udział w opracowaniu danego elementu projektu, czyli wszystkich branż zapewniających projektowanym obiektom możliwość spełnienia planowanej funkcji (instalacja: elektryczna, sanitarna i teletechniczna);

4. zgodnie z §9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„1. Część rysunkową projektu budowlanego:

1) zaopatrzuje się w:

a) niezbędne oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach wymienionych w załączniku nr 2 do rozporządzenia lub inne objaśnione w legendzie,

b) wyjaśnienia opisowe

- umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu;"

zatem legendę części rysunkowej projektu zagospodarowania należy doprowadzić do spójności z rysunkiem projektu zagospodarowania terenu, gdyż w legendzie wskazano m.in. żółtymi liniami na białym tle istniejący biurowiec, zaś na rysunki nie zostało naniesione ww. oznaczenie, podobnie nie zgadza się oznaczenie istniejącej studni głębinowej.

5. zgodnie z §14 pkt 5 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera:

5) informacje i dane:

a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,”

zatem w części opisowej projektu zagospodarowania terenu należy wykazać zgodność inwestycji z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. ustalającą warunki zabudowy dla ww. inwestycji odnośnie wszystkich zawartych w niej warunków m.in. w zakresie pkt 2 do nr 16 i 18, jak i punktów 3, 4 i 5,

6. zgodnie z §14 pkt 5 lit. d rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projekt budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera:

5) informacje i dane:

d) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;”

zatem w części opisowej projektu zagospodarowania terenu należy wykazać zgodność inwestycji z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach poprzez jednoznaczne opisanie w jaki sposób zostały spełnione wszystkie warunki tak by organ, który zatwierdza dokumentację projektową mógł w uzasadnieniu decyzji odnieść się zgodnie z art. 95 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094), który stanowi, że

„2. Uzasadnienie decyzji powinno również zawierać informacje o tym w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione warunki realizacji przedsięwzięcia określone w:

1) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;”

7. zgodnie z §14 pkt 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projekt budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera:

8) informację o obszarze oddziaływania obiektu.”

w części opisowej projektu zagospodarowania terenu dołączono informację o obszarze oddziaływania terenu, w której wskazano, że projektowane zamierzenie budowlane „... nie ulegnie zmianie w stosunku do istniejącego, nie ma negatywnego wpływu na sąsiednie działki i obiektu oraz oddziaływać będzie w obrębie działki nr 14/4 będącej we władaniu Inwestora.”, zaś z pozostałej części dokumentacji projektowej wynika, iż m.in. projektowany plac składowy usytuowany w części północno-zachodniej, którego obciążenie ogniowe wskazano jako do 4000 MJ/m² będzie oddziaływał na działkę ew. nr 12/2 w obrębie 1101, jedn. ew. 141801_4 Góra Kalwaria miasto. Zatem należy prawidłowo sporządzić obszar oddziaływania projektowanym obiektów.

8. zgodnie z §15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projekt budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„2. 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: wodociągowych, ujęć

wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, 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;”

oraz mając na uwadze §9 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, który stanowi, że

„1. Część rysunkową projektu budowlanego:

1) zaopatruje się w:

a) niezbędne oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach wymienionych w załączniku nr 2 do rozporządzenia lub inne objaśnione w legendzie,

b) wyjaśnienia opisowe

- umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu;”

w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu należy jednoznacznie określić, które z instalacji są projektowane (z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznymi rzędnymi), które są istniejące, a które przeznaczone do rozbiórki,

9. zgodnie z §20 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.), który stanowi, że:

„1. Część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera:

2) zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego;”

zatem należy określić w jaki sposób będą użytkowane wszystkie pomieszczenia magazynowe, gdyż w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego określono co będzie przechowywane jedynie w części pomieszczeń magazynowych,

10. należy doprowadzić do zgodności część rysunkową projektu zagospodarowania terenu z decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 54/2022 z dnia 14 września 2022 r. nr rej. ARB.6741.53.2022.KŚ w zakresie rozbieranych budynków, gdyż została wydana pozytywna decyzja na rozbiórkę 7 obiektów budowlanych, zaś na części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu wskazano 6 obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki. Ponadto wskazano, że jest przeznaczony do rozbiórki istniejący zbiornik przeciwpożarowy w miejscu którego projektuje się rozbudowę wiaty opakowań pustych, zaś ww. decyzja pozwolenia na rozbiórkę nie obejmowała rozbiórki istniejącego zbiornika przeciwpożarowego zatem należy przedłożyć decyzje zezwalającą na rozbiórkę ww. zbiornika.

11. zgodnie z § 14 ust 4 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), który stanowi, że:

„Dojścia i dojazdy do budynków, z wyjątkiem jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, powinny mieć zainstalowane oświetlenie elektryczne, zapewniające bezpieczne ich użytkowanie po zapadnięciu zmroku.”

zatem należy wykazać oświetlenie elektryczne zapewniające oświetlenie dojść i dojazdów do projektowanego budynku magazynowo-produkcyjnego, rozbudowy wiaty opakowań pustych, budowy wiaty opakowań pustych oraz budowy placu składowego.

12. zgodnie z § 54 ust. 1 i 2 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), który stanowi, że:

„1. Budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych, oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami

przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, a także mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej, należy wyposażyć w dźwig osobowy.

2. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynku użyteczności publicznej, wyposażanym w dźwigi, należy zapewnić dojazd z poziomu terenu i dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym."

oraz mając na uwadze §3 pkt 6 ww. rozporządzenia, który stanowi, że
„budynku użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;”
zatem projektowaną część biurowo-socjalną należy uzupełnić o zainstalowanie urządzenia zapewniający dostęp osobom niepełnosprawnym na piętro 1 i 2 części biurowej,

13. zgodnie z §18 ust. 1 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), który stanowi, że:

„1. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.”

zatem w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu należy wskazać miejsce parkingowe dla samochodów dostawczych, które będą zaopatrywały projektowany budynek magazynowo-produkcyjny oraz dla osób niepełnosprawnych.

14. zgodnie z §19 ust. 2 pkt 1 lit. b 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), który stanowi, że:

„2. Stanowiska postojowe, w tym również zadaszone, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:

1) dla samochodów osobowych:

b) 6 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,”

zatem należy wykazać czy projektowany parking jest usytuowany w odległości 6 m od granicy działki sąsiedniej nr 12/2 w obrębie 1101, jedn. ew. 141801_4 Góra Kalwaria miasto. W przypadku niezachowania wymaganej odległości należy usytuować projektowane miejsca parkingowe w wymaganej odległości,

15. zgodnie z rozdziałem I pkt 2 pdpkt 4 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. ustalającą warunki zabudowy, który stanowi, że:

„2. Warunki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

4. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 25% powierzchni terenu inwestycji;”

należy prawidłowo wyliczyć i zachować powierzchnię biologicznie czynną, gdyż w dokumentacji projektowej wskazano „tereny zielone” oraz „tereny biologicznie czynne”. Mając na uwadze §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), który stanowi, że:

„terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć 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;”

Ponadto należy wyjaśnić rozbieżności i doprowadzić do spójności powierzchnię biologicznie czynną, gdyż w części opisowej projektu zagospodarowania terenu wskazano, że wynosi 32%, zaś na tej samej stronie dokumentacji projektowej wskazano, że wynosi ona 29%. Jednocześnie organ wskazuje, że powierzchnie wszystkich zbiorników należy odliczyć od powierzchni biologicznie czynnej, ponadto wyróżnić je na rysunku projektu zagospodarowania terenu, gdyż część tych zbiorników została wykazana tak samo jak „tereny zielone” czy „terenu biologicznie czynne”,

16. należy doprowadzić do zgodności złożoną dokumentację projektową z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. ustalającą warunki zabudowy oraz decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż w punkcie 4 pdpkt 3 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. wskazano, że

„4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

3. w zakresie odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych – do sieci (zgodnie z załączonymi do wniosku warunków technicznych nr 381/K/09/2022 wydanymi w dniu 30.09.2022 r. przez ZGK sp. z o.o.)”

zaś w rozdziale 3 pkt 15 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. wskazano, że

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

15) na etapie eksploatacji powstałe ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach regularnie opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy;”.

Zatem dokumentację projektową należy doprowadzić do zgodności z ww. decyzjami Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria. Ponadto organ informuję, że wskazana w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego próba wyjaśnienia tej rozbieżności w obu decyzjach poprzez wskazanie, że

„Ścieki bytowe tak jak ma to miejsce obecnie odprowadzane będą do 2 podziemnych, poziomych zbiorników wybieralnych, z których są wywożone pojazdami asenizacyjnymi do stacji zlewnej komunalnej oczyszczalni ścieków Moczydłów w miejscowości Moczydłów. Alternatywnie przewidziano do sieci miejskiej na bazie warunków.”

nie czyni zadość spełnieniu tych dwóch wykluczających się warunków.

17. należy doprowadzić do zgodności część opisową i rysunkową projektu architektoniczno-budowlanego z uzyskaną decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. ustalającą warunki zabudowy, gdyż w części opisowej wskazano, że poszczególne pomieszczenia będą służyć jako strefy rozładunku produktów spożywczych, bądź pomieszczenia magazynowe będą przechowywały HACCP, zaś HACCP jest to system zapewniający bezpieczeństwo żywności. Uzyskana przez inwestora decyzja warunków dotyczy inwestycji polegającej na rozbudowie centrum logistycznego dystrybucji produktów chemicznych zatem należy doprowadzić projektowaną inwestycję do zgodności z uzyskanymi warunkami zabudowy.

18. należy wyjaśnić rozbieżności oraz doprowadzić do zgodności część opisową projektu zagospodarowania terenu z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z

dnia 11 maja 2023 r. ustalając warunki zabudowy oraz charakterystyką przedsięwzięcia będącą załącznikiem do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż w rozdziale I punkcie 2 podpunkcie 15 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. wskazano, że

„2. Warunki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

15. niezwiększenie maksymalnej ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się na terenie zakładu w porównaniu z dotychczasowymi zgłoszeniami w dokumentacjach ZDR;”

zaś w charakterystyce przedsięwzięcia z dnia 21 grudnia 2022 r. wskazano, że

„... Po zrealizowaniu przedsięwzięcia przewidywany łączny obrót chemikaliami wyniesie ok. 90 000 Mg – wzrost o około 40% w stosunku do stanu obecnego, ilość konfekcjonowanych chemikaliów wyniesie ok. 70 000 Mg – wzrost o około 60%.”

Co prawda w części opisowej projektu zagospodarowania terenu wskazano, że

„Planowane zamierzenie inwestycyjne nie spowoduje zwiększenie maksymalnej ilości substancji niebezpiecznych w porównaniu do dotychczasowego zgłoszenia w dokumentach ZDR”

Jednakże do załączników nie przedłożono dokumentacji ZDR ze wskazaniem klasyfikacji i ilości zgłoszonych obecnie substancji niebezpiecznych, żeby organ mógł dokonać oceny zgodności projektowanej inwestycji z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 578/2023 z dnia 11 maja 2023 r. ustalając warunki zabudowy, w której powołano się na ten dokument.

19. zgodnie z rozdziałem III pkt 21 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, który stanowi, że „III. nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś z uwzględnieniem następujących elementów:

21) wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone tz. Brudne odprowadzać do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu;”

zatem należy udokumentować, czy wszystkie wody opadowe i roztopowe będą przed odprowadzeniem do gruntu podczyszczone, gdyż przed częścią studzienek chłonnych znajdują się separatory, a np. przy placu składowym zaprojektowano studzienki chłonne bez zaprojektowanego systemu podczyszczającego,

20. należy wyjaśnić rozbieżności i doprowadzić do zgodności część opisową projektu architektoniczno-budowlanego, gdyż np. na stronie 26 części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego wskazano, że

„Warunki wodne

Zwierciadło wód gruntowych na badanym terenie nawiercono na głębokości 1,0-1,4 m p.p.t. Zwierciadło ma charakter swobodny. Stan z września 2022 r. należy uznać jako średni. Wielkość wahań sezonowych na badanym obszarze wynosi ok. 1 metr. Graficznie poziom zwierciadła wód gruntowych przedstawiono na przekrojach geotechnicznych. Przybliżona wartość współczynnika filtracji piasków drobnych występujących na terenie badań to 3×10^{-5} m/s.”

natomiast np. na stronie 35 części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego wskazano, że

„Do obliczeń studni chłonnych założono, że warwy filtracyjne będą sięgać do poziomu występujących na terenie piasków średnich z dom. gliniastymi występującymi na głębokości 2,5 m p.p.t. (zgodnie z dostępną dok. geologiczną). Na omawianym terenie wody gruntowe stwierdzono na głębokości 2,4 m p.p.t., są wody zawieszone na stropie słabo przepuszczalnych ilów i glin.”

21. należy określić kategorię geotechniczną obiektu budowlanego zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. Urz. z 2012 r., poz. 463), który stanowi, że

„3. Rozróżnia się następujące kategorie geotechniczne obiektu budowlanego:

1) pierwsza kategoria geotechniczna, która obejmuje posadowienie niewielkich obiektów budowlanych, o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym w prostych warunkach gruntowych, w przypadku których możliwe jest zapewnienie minimalnych wymagań na podstawie doświadczeń i jakościowych badań geotechnicznych, takich jak:

a) 1- lub 2-kondygnacyjne budynki mieszkalne i gospodarcze,

b) ściany oporowe i rozparcia wykopów, jeżeli różnica poziomów nie przekracza 2,0 m,

c) wykopy do głębokości 1,2 m i nasypy budowlane do wysokości 3,0 m wykonywane w szczególności przy budowie dróg, pracach drenażowych oraz układaniu rurociągów;”

W treści opisowej projektu zagospodarowania terenu wskazano

„Warunki wodne

Zwierciadło wód gruntowych na badanym terenie nawiercono na głębokości 1,0-1,4 m p.p.t. Zwierciadło ma charakter swobodny. Stan z września 2022 r. należy uznać jako średni. Wielkość wahań sezonowych na badanym obszarze wynosi ok. 1 metr. Graficznie poziom zwierciadła wód gruntowych przedstawiono na przekrojach geotechnicznych. Przybliżona wartość współczynnika filtracji piasków drobnych występujących na terenie badań to 3×10^{-5} m/s.”

Organ zwraca uwagę, że należy wskazać w dokumentacji projektowej, iż przed przystąpieniem do wykonania wykopów w przypadku konieczności odwodnienia musi zostać dokonane skuteczne zgłoszenie wodnoprawne na odwodnienie wykopów budowlanych mając na uwadze art. 394 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa Wodnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478), który stanowi że:

„1. Zgłoszenia wodnoprawnego wymaga:

5) trwałe odwadnianie wykopów budowlanych;”,

Przypominając jednocześnie o warunkach zawartych w rozdziale III pkt 11, 12 i 13 decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, które stanowią, że:

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

11) prace ziemne wykonać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;

12) ewentualne odwodnienie budowlane wykonać przy pomocy igłofiltrów przy zabezpieczeniu ścianek szczelnych;

13) wodę z odwodnienia budowlanego zagospodarować na własnym terenie za pomocą istniejących na terenie inwestycji studni chłonnych;”

22. zgodnie z art. 389 ust. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478), który stanowi że:

„Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na:

6) wykonanie urządzeń wodnych;”

zatem dokumentację projektową należy uzupełnić o dokument potwierdzający uzyskanie przez inwestora ostatecznego pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie studni chłonnych,

23. plac składowy należy usytuować zgodnie z §271 ust. 1 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), który stanowi, że:

„1. Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej(E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli, nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, być mniejsza niż odległość w metrach określona w poniższej tabeli:”

oraz mając na uwadze §271 ust. 13 ww. rozporządzenia, który stanowi, że

„13. Otwarte składowisko, ze względu na usytuowanie, należy traktować jak budynek PM.”

zatem projektowany plac składowy należy usytuować zgodnie z ww. przepisem, gdyż w części opisowej wskazano, że projektowany plac składowy będzie posiadał obciążenie ogniowe do 4000 MJ/m², w stosunku do budynku znajdującego się na działce ew. nr 12/2 w obrębie 1101, jedn. ew. 141801_4 Góra Kalwaria miasto.

24. należy wyjaśnić rozbieżności oraz doprowadzić do zgodności część opisową projektu architektoniczno-budowlanego z projektem zagospodarowania terenu, gdyż zarówno z części opisowej jak i części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu wskazano obiekt „D” jako plac składowy, zaś w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego wskazano klasę budynku jako „D. „E”, pod war. zastosowania oddymiania w kalenicy,” zatem organ ma wątpliwości czy obiekt „D” będzie placem składowym,

25. zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że

„3d. Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:

1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;”

zatem wszystkie kopie decyzji o nadaniu projektantom oraz sprawdzającym uprawnienia budowlane należy dołączyć do projektu zagospodarowania terenu, bądź projektu architektoniczno-budowlanego, gdyż zostały one załączone do elementu załączniki projektu budowlanego,

26. projekt inwestycji doprowadzić do zgodności, z art. 53 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1786).

Art. 53 ust. 2 stanowi, że:

„2. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4”

zaś art. 54 stanowi, że:

„Minister właściwy do spraw transportu w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw środowiska oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, biorąc pod uwagę zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego”.

§ 4 ust. 1-3 ww. rozporządzenia stanowi, że:

ust. 1: *„roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, z zastrzeżeniem ust. 2”*,

ust. 2.: *„Przepisu ust. 1 nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej”*,

ust. 3.: *„Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury”.*

Ponadto mając na uwadze art. 4 pkt 8 ww. ustawy, który stanowi, że

„obszar kolejowy - powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;”

oraz art. 4 pkt 10 ww. ustawy, który stanowi, że:

„bocznica kolejowa - wyznaczona przez zarządcę infrastruktury droga kolejowa, połączona bezpośrednio lub pośrednio z linią kolejową, służąca do wykonywania czynności ładunkowych, utrzymaniowych lub postoju pojazdów kolejowych albo przemieszczania i włączania pojazdów kolejowych do ruchu po sieci kolejowej;”

należy zachować obostrzenia wynikające z ww. przepisów odnośnie znajdującej się na terenie przedmiotowej nieruchomości bocznic kolejowej oraz znajdująca się na działce sąsiedniej nr ew. 11/27 w obrębie 1101 jedn. ew. 141801_4 Góra Kalwaria miasto drogi kolejowej. Ponadto w przypadku prowadzenia robót w odległości od 4 do 20 m od obszaru kolejowego należy przedłożyć uzgodnienie projektu z zarządcą infrastruktury na wykonywanie robót budowlanych.

27. należy pamiętać o czytelnym podpisie przy dokonanych zmianach i skreśleniach oraz wklejkach (w miejscach łączenia) w projekcie budowlanym przez właściwego projektanta z podaniem daty ich wprowadzenia, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości kto i kiedy je wprowadził,

Pełnomocnik inwestora złożył w dniu 19 października 2023 r., wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie rozbudowy centrum logistycznego dystrybucji produktów chemicznych, w związku z czym dnia 11 grudnia 2023 r. Starosta Piaseczyński wysłał pismo zawiadamiając iż postępowanie administracyjne zostało zawieszone.

W dniu 19 września 2024 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek pełnomocnika inwestora o podjęcie postępowania w przedmiotowej sprawie, zatem organ podjął postępowanie.

W dniu 19 września 2024 r. uzupełniono nieścisłości i braki wskazane w postanowieniu z 29 września 2023 r. nr rej. ARB.6740.859.2023.KSt/KMo w projekcie architektoniczno-budowlanym i projekcie zagospodarowania, po ponownym zbadaniu materiału dowodowego organ 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 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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”.

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, inwestor załączył do dokumentacji ostateczną decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.14.2022.MS ustalającej uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rozbudowie Centrum Dystrybucji Produktów Chemicznych firmy Brenntag Polska Sp. z o.o., oraz postanowienia z dnia 22 lutego 2024 r., OŚR.6220.14.2022.MS wyjaśniającego na żądanie strony, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

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

Analiza do Decyzji nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022		
Pkt. II Decyzji	Treść warunków	Przyjęto w projekcie PZT i PAB
II.1	przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody;	Realizacja na podstawie umowy z Generalnym Wykonawcą zaplanowano przedmiotowe działania pod nadzorem ekologicznym;
II.2	w trakcie robót budowlanych, w przypadku pozostawienia drzew do adaptacji, należy zapewnić ochronę ich pni, koron i systemów korzeniowych zgodnie ze sztuką ogrodniczą	Realizacja na podstawie umowy z Generalnym Wykonawcą zaplanowano przedmiotowe działania., tj. zabezpieczenie pni, koron i systemów korzeniowych.
II.3	zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym; w przypadku pozostawienia drzew do adaptacji, zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod ich koronami;	Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) Zorganizowane zostaną na terenie utwardzonym i oznaczone w planie bioz dla budowy, zakaz składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew.
II.4	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	Zaplanowano przed rozpoczęciem inwestycji zatrudnienie specjalistów i wykonanie audytu na obecność zwierząt, teren jest monitorowany i strzeżony przez 24h/d;

	inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;	
II.5	podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;	Zaplanowano zabezpieczenie wykopów pełnymi polami siatkowanymi oraz kontrolę wykopów 24/24h
II.6	wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów; przed dokonaniem wycinki należy wykluczyć możliwość zasiedlenia drzew przez nietoperze;	Zaplanowano przed rozpoczęciem inwestycji zatrudnienie specjalistów ornitologów i realizację ew. wycinek pod specjalistycznym nadzorem
II.7	rozbiórkę obiektów budowlanych należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii	Zaplanowano przed rozpoczęciem inwestycji zatrudnienie specjalistów ornitologów i chiropterologii i realizację rozbiórek pod specjalistycznym nadzorem.
II.8	w celu dokonania kompensacji za usunięcie (w wyniku planowanej wycinki drzew i krzewów oraz rozbiórki budynków) potencjalne siedliska ptaków lub nietoperzy, należy dokonać montażu różnych typów skrzynek lęgowych dla tych grup zwierząt; ilość, rodzaj budek oraz miejsce ich montażu, w zależności od lokalnych uwarunkowań określi specjalista posiadający wiedzę z zakresu ornitologii i/lub chiropterologii	Zaplanowano kompensację i na etapie użytkowania dokonać montażu różnych typów skrzynek lęgowych dla tych grup zwierząt; ilość, rodzaj budek oraz miejsce ich montażu, w zależności od lokalnych uwarunkowań określi specjalista posiadający wiedzę z zakresu ornitologii i/lub chiropterologii, planowana inwestycja zgodnie z zamierzeniem firmy Brenntag Polska ma uzyskać certyfikat środowiskowy BREEM gdzie zaplanowano w/w działania
II.9	na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji należy zastosować oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką; światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu	Zaplanowano zastosowanie oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką; światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu, planowana inwestycja zgodnie z zamierzeniem firmy Brenntag Polska ma uzyskać certyfikat środowiskowy BREEM gdzie zaplanowano w/w działania
pkt. III Decyzji	Nałożenie warunków	
III.1	podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane	Zaplanowano stosowanie sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń budowlanych, stały nadzór generalnego wykonawcy;
III.2	zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;	Zaplanowano lokalizację zaplecza budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, na szczelnym podłożu celem zabezpieczenia

		przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód; rozmieszczenie środków do neutralizacji ewentualnych wycieków;
III.3	zaplecze budowy zorganizować w bezpiecznej odległości od istniejącego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na terenie inwestycji;	zaplecze budowy zaplanowano zorganizować w bezpiecznej odległości od istniejącego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na terenie inwestycji, zgodnie z zaplanowanym i zatwierdzonym planem BIOZ dla budowy;
III.4	zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;	Przewidziano aby zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw; zgodnie z zaplanowanym i zatwierdzonym planem BIOZ dla budowy;
III.5	przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego;	Przewiduje się miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednie zabezpieczenie odpadów przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego na zadaszonych i utwardzonym podłożu oraz zamykanych kontenerach na odpady
III.6	powstałe w czasie rozbiórki istniejących obiektów oraz realizacji planowanej inwestycji odpady gromadzić selektywnie i następnie przekazać wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne uprawnienia;	Zaplanowano selektywne gromadzenie odpadów i przekazywanie ich, na bazie zawartej umowy, do wyspecjalizowanych firm;
III.7	powstałe odpady niebezpieczne przechowywać w szczelnych zamkniętych pojemnikach i następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do utylizacji lub unieszkodliwiania;	Ewentualne odpady niebezpieczne zaplanowano przechowywać w zamkniętych pojemnikach, kontenerach a następnie przekazywać do utylizacji lub unieszkodliwiania, umowa na odbiór przez wyspecjalizowane podmioty;
III.8	W czasie realizacji inwestycji wodę na cele socjalno-bytowe i technologiczne pobierać z własnego ujęcia wody podziemnej, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym;	Podczas realizacji inwestycji woda zostanie pobierana z własnego ujęcia wody podziemnej na bazie obowiązującego pozwolenia wodno prawnego;
III.9	na etapie budowy ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach i opróżniać przez uprawnione podmioty	Na etapie budowy i realizacji zamierzenia, ścieki socjalno-bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i opróżniane przez uprawnione podmioty, na bazie umowy;
III.10	przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn co pozwoli na uniknięcie wycieków paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym przedostawanie się ich do gleby i wód podziemnych,	Generalny wykonawca inwestycji, zostanie zobligowany do odpowiedniej i i terminowej konserwacji maszyn, co pozwoli na uniknięcie wycieków paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym przedostawanie się ich do gleby i wód podziemnych;
III.11	prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;	Aby chronić wykopy przed tworzeniem się zastoisk, prace ziemne wykonywane będą w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych

III.12	ewentualne odwodnienie budowlane wykonać przy pomocy igłofiltrów przy zabezpieczeniu ścianek szczelnych;	Wykopy budowlane, jeżeli będzie to konieczne, odwodnione zostaną igłofiltrami i przy zabezpieczeniu ścianek szczelnych;
III.13	wodę z odwodnienia budowlanego zagospodarować na własnym terenie za pomocą istniejących na terenie inwestycji studni chłonnych;	Wodę z odwodnienia budowlanego zaplanowano zagospodarowanie na własnym terenie za pomocą istniejących studni chłonnych; wykonawca inwestycji zobligowany zostanie do dokonania skutecznego zgłoszenia wodno prawnego na odwodnienie wykopów budowlanych, przed rozpoczęciem inwestycji, mając na uwadze art. 394 ust. 1 pkt 5 ustawy z 21 lipca 2017 Prawa Wodnego;
III.14	w czasie eksploatacji wodę na cele socjalno-bytowe oraz technologiczne ujmować z własnego ujęcia wody podziemnej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym;	Tak się przewiduje, ujęcie ze studni na bazie pozwolenia wodno prawnego, kolejno na cele socjalne z sieci miejskiej po zbudowaniu przyłącza wody;
III.15	na etapie eksploatacji powstałe ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach regularnie opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy,	Tak się przewiduje, kolejno do sieci miejskiej na bazie warunków technicznych 381/K/09/2023. Pismo OŚR.6220.14.2022.MS z dnia 22 lutego 2024;
III.16	projektowanej części centrum dystrybucji zainstalować 8 zbiorników na substancje chemiczne na szczelnej tacy awaryjnej przejmującej ewentualny odciek, 5 mieszalników na kwasy i 6 mieszalników na zasady na szczelnych posadzkach z chemoodporną powłoką z odpływem przejmującym ewentualne odcieki do zbiornika, jeden mieszalnik do linii Oxonia na szczelnej tacy awaryjnej przejmującej ewentualny odciek;	W projektowanej części centrum dystrybucji zostaną zainstalowane: 8 zbiorników na substancje chemiczne na szczelnej tacy awaryjnej przejmującej ewentualny odciek, 5 mieszalników na kwasy i 6 mieszalników na zasady na szczelnych posadzkach z chemoodporną powłoką z odpływem przejmującym ewentualne odcieki do zbiornika, jeden mieszalnik do linii Oxonia na szczelnej tacy awaryjnej przejmującej ewentualny odciek;
III.17	wykonać dwa szczelne zbiorniki na ścieki przemysłowe w rozróżnieniu na kwasy i zasady i ewentualne odcieki ze zbiorników, a następnie odprowadzać do kanalizacji innego zakładu za zgodą i zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym;	Zaprojektowano i zaplanowano wykonanie dwóch szczelnych zbiorników na ścieki przemysłowe w rozróżnieniu na kwasy i zasady i ewentualne odcieki ze zbiorników, a następnie odprowadzenie do kanalizacji innego zakładu za zgodą i zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodno prawnym;
III.18	rozładunek cystern przeprowadzać na zadaszonych stanowiskach ze szczelnymi tacami podłączonymi do kanalizacji technologicznej z bezodpływowymi zbiornikami na ścieki przemysłowe;	Przewidziano rozładunek cystern na zadaszonych stanowiskach ze szczelnymi tacami podłączonymi do kanalizacji technologicznej z bezodpływowymi podziemnymi zbiornikami na ścieki przemysłowe 2x50m ³ ;
III.19	wykonać przebudowę istniejących studni chłonnych w sposób umożliwiający przejęcie całości wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenu centrum dystrybucji w czasie deszczu nawalnego;	zaplanowano przebudowę i rozbudowę systemu studni chłonnych co umożliwi zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych oraz terenów utwardzonych na terenie własnym - odprowadzone do istn. systemu KD przez przebudowany system retencji i rozsączania.

		Na podstawie Decyzji PGW WP nr WW.ZUZ.4210.101.2024.AL
III.20	wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych zbierać poprzez wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej i odprowadzać do gruntu za pomocą studni chłonnych nie powodując szkód dla terenów sąsiednich;	W związku z realizacją inwestycji wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych zostaną zbierane poprzez wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej i odprowadzone do gruntu za pomocą studni chłonnych nie powodując szkód dla terenów sąsiednich; Na podstawie Decyzji PGW WP nr WW.ZUZ.4210.101.2024.AL
III.21	wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone tj. brudne odprowadzać do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu;	wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone tj. brudne zostaną odprowadzone do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu za pomocą istniejącego i dwóch projektowanych separatorów z osadnikiem. Na podstawie Decyzji PGW WP nr WW.ZUZ.4210.101.2024.AL
III.22	wody opadowe i roztopowe odprowadzać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311).	Zaplanowano odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych oraz terenów utwardzonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1311).. Na podstawie Decyzji PGW WP nr WW.ZUZ.4210.101.2024.AL

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.

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

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

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz.1330) potwierdzam, że zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.), że podmiot inwestycji wniósł opłatę skarbową w wysokości 2489 zł.

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany,

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Tomasz Pierzchlewicz - pełnomocnik inwestora (+ egz. załącznika)
2. Grupa Inco Sp. A. z siedzibą w Warszawie
3. Austria Juice Poland Sp. z o.o.
4. aa (+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie
ul. Czajewicza 2/4, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna + egz. załącznika)
2. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria
ul. 3-go Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria
(dec. nr1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.14.2022.MS)
3. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria (dec. ostateczna)
ul. 3-go Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria
(dec. nr 1432/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. znak OŚR.6220.14.2022.MS)

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 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.