

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 17 marca 2025 r.

Nr rej. ARB.6740.740.2024.MT

DECYZJA NR 434/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, w związku z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), czytaj dalej ustawy – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 574), czytaj dalej k.p.a.,
po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 maja 2024 r., uzupełniony w dniu 23 sierpnia 2024 r., oraz zmieniony w dniu 16 stycznia 2025 r.

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

dla: APM Business Park Zamienie Sp. z o.o.
ul. Bartycka 85 lok. U1
00-716 Warszawa

obejmujące: budowę budynku magazynowo-usługowo-produkcyjnego z zapleciami socjalno-biurowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojść wraz z towarzyszącą infrastrukturą

Parametry magazynowo-usługowo-produkcyjnego z zapleciami socjalno-biurowymi:

powierzchnia zabudowy:	14 293,87 m ²
powierzchnia użytkowa:	13 950,86 m ²
kubatura:	174 052,57 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1

Parametry budynku portierni:

powierzchnia zabudowy:	23,65 m ²
powierzchnia użytkowa:	16,42 m ²
kubatura:	94,79 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1

Parametry budynku pompowni:

powierzchnia zabudowy:	81,20 m ²
powierzchnia użytkowa:	69,01 m ²
kubatura:	345,90 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1

**Pojemność zbiornika wody do celów przeciwpożarowych - 1140,00 m³,
Zbiornik LNG – 40 m³,**

adres zamierzenia budowlanego: część działek nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznówla oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu od litery A do F

identyfikator działki: 141803_2.0033.10/1, 141803_2.0033.11/1, 141803_2.0033.12/3, 141803_2.0033.15/1, 141803_2.0033.16/1, 141803_2.0033.17/1, 141803_2.0033.18/1

kategoria obiektu: XVIII/XVII/XVI, XXII, XXV, VIII, XXX, XIX

projektanci:

- mgr inż. arch. Mateusz Stępkowski posiadający uprawnienia budowlane nr ew.: 39/PDOKK/2021 w specjalności architektonicznej, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP o nr ew. PD-0536 – branża architektoniczna;
- mgr inż. Witold Cykowski posiadający uprawnienia budowlane nr ew. 214/01/WŁ bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. ŁOB/BO/2708/02 – branża konstrukcyjna;
- mgr inż. Elżbieta Gajewska posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. St-576/77 w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji sanitarnych, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/1007/01 – branża sanitarna;
- mgr inż. Piotr Bartoszewicz posiadający uprawnienia budowlane nr ew. PDL/0129/POOE/14 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, oraz uprawnienia budowlane nr ew. PDL/0242/PWBT/21 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ew. PDL/IE/0022/15 – branża elektryczna i branża teletechniczna;
- mgr inż. Tomasz Rechnio posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0211/POOS/08 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/0598/08 – branża sanitarna;
- mgr inż. Rafał Kwiatkowski posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0550/PWBS/17 w specjalności inżynieryjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0849/17 – branża sanitarna;

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 oświadczenie 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 Starosty Piaseczyńskiego E-28/2024 z dnia 1 lutego 2024 r., znak: GEK.6124.23.2024.AN zezwalająca na trwałe wyłączenie użytków rolnych klasy II o pow. 7112 m² klasy IIIa o pow. 30466 m², wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, stanowiącej część działek gruntu oznaczonej nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznówola

- z decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 7 maja 2024 r. znak: WŁ.ZUZ.4210.136.2024.JS udzielającej na wykonanie urządzeń wodnych – przebudowę sieci drenarskiej poprzez likwidację istniejących sączków i zbieraczy drenarskich oraz wykonaniu dwóch nowych odcinków zbieraczy w związku z kolizją z planową budową hal magazynowo-usługowo-produkcyjnych na działkach nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznówola;

- decyzji Wójta Gminy Lesznówola nr 192/2023 z dnia 5 grudnia 2023 r., znak RSR.6220.26.2022.2023.WD.22 określającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na: „budowie budynku magazynowo – usługowo – produkcyjnego z zapleciami socjalno-biuroowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż., zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz instalacją gazową, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż – wraz z towarzyszącą infrastrukturą na części działek ewidencyjnych nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała położonych w miejscowości Zgorzała w gminie Lesznówola” , przeniesiona decyzją Wójta Gminy Lesznówola nr 5/2024 z dnia 17 stycznia 2024 r., która określiła następujące warunki:

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedmiotem przedsięwzięcia będzie budowa budynku magazynowo - usługowo - produkcyjnego z zapleciami socjalno - biuroowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż - wraz z towarzyszącą infrastrukturą w obrębie części działek o nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb Zgorzała, gmina Lesznówola, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie o łącznej powierzchni zabudowy ok. 15.185 m². Ok. 14.490 m² stanowić będą tereny utwardzone, a ok. 3.300 m² zajmą tereny biologicznie czynne. Zabudowę w ramach przedsięwzięcia będą stanowiły: hala z częścią socjalno-biurową o powierzchni ok. 14.490 m², portiernia o powierzchni ok. 30 m², pompownia i zbiornik ppoż. o powierzchni (wielkość ok. 1.150 m³) łącznie ok. 220 m², stacja transformatorowa o powierzchni ok. 30 m². Jednokondygnacyjna hala magazynowa o wysokości do ok. 14 m. zajmować będzie większą część działki przeznaczoną pod inwestycję. Inwestycja obejmuje również budowę zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, stacji uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż – wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Projektowana hala będzie wykorzystywana jako obiekt magazynowo- usługowo – produkcyjny z zapleczem socjalno-biurowym (dla pracowników hali). Przyjmuje się przeznaczenie ok. 10-20% powierzchni haki na części socjalno-biurową. W budynku będzie prowadzona działalność magazynowa produktów w opakowaniach na regałach wysokiego składowania w kilku poziomach (wysokość hali do 14 m) Zakłada się, że w obiekcie składowane i konfekcjonowane będą produkty i towary o różnorodnej charakterystyce.

II. Warunki wykorzystywania tereny w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1) Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy przeprowadzić analizę w zakresie możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów w stosunku do stwierdzonych gatunków objętych ochroną tj. skowronek zwyczajny *Alauda arvensis*, pliszka żółta *Motacilla flava*, pokląskwa *Saxicola rubetra* oraz

- kos *Turdus merula*, a także przeprowadzić kontrolę terenową pod kątem występowania innych gatunków chronionych;
- 2) 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;
 - 3) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
 - 4) na etapie realizacji i eksploatacji stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy;
 - 5) przy realizacji ewentualnych nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, dostosowane do lokalnych warunków; do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego;
 - 6) zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
 - 7) w trakcie realizacji inwestycji, prace budowlane wykonywać w porze dziennej (od 6:00 do 22:00);
 - 8) prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;
 - 9) odwodnienie wykopów budowlanych prowadzić za pomocą igłofiltrów; wody z odwodnienia wykopów kierować do rowu melioracyjnego na podstawie odrębnych zezwoleń;
 - 10) teren przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych;
 - 11) na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; nie dopuścić do ich przepełnienia; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
 - 12) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci wodociągowej; opomiarować zużycie wody;
 - 13) na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia); po przyłączeniu do sieci ścieki odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
 - 14) wody opadowe i roztopowe z dachu hali odprowadzać do planowanego zbiornika retencyjnego; w przypadku przepełnienia ww. zbiornika nadmiar w ilości nieprzekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej odprowadzać do pobliskiego rowu (na warunkach gestora ww. rowu);
 - 15) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać do planowanego zbiornika retencyjnego; w przypadku przepełnienia ww. zbiornika nadmiar w ilości nieprzekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzać do pobliskiego rowu (na warunkach gestora ww. rowu);
 - 16) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
 - 17) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- 18) zapewnić stałą konserwację urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 19) urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tę usługę;
- 20) w przypadku powstania ścieków przemysłowych (z mycia posadzek) uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych;
- 21) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- 22) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym i uszczelnionym, zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych;
- 23) przeglądy serwisowe, wymian filtrów olejowych oraz olejów przepracowanych w pracujących na placu budowy maszynach i samochodach, dokonywać w punktach serwisowych, działających poza placem budowy;
- 24) teren inwestycji wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych;
- 25) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
- 26) prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych i igłofiltrów); ograniczyć czas;
- 27) materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 28) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 29) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekłe wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
- 30) na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno-bytowe dostarczać beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej;
- 31) w przypadku powstania, instalację do magazynowania gazu w technologii LNG/LPG/CNG zlokalizować w wyznaczonym, ogrodzonym i utwardzonym miejscu; gaz przechowywać w szczelnych dwupłaszczowych zbiornikach;
- 32) w przypadku powstania, zbiornik/zbiorniki skroplonego gazu wraz z parownicą zlokalizować na utwardzonym i ogrodzonym miejscu;
- 33) agregaty prądotwórcze oraz silniki pomp ppoż. zlokalizować na utwardzonych powierzchniach;
- 34) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 35) na etapie realizacji inwestycji należy zabezpieczyć przed pyleniem składowane na placu budowy materiały sypkie,
- 36) podczas prowadzenia prac podjąć działania ograniczające pylenie wtórne wynikające z ruchu pojazdów i maszyn budowlanych poprzez zraszanie wodą placów i dróg manewrowych w okresach bezdeszczowych;
- 37) w trakcie realizacji inwestycji ograniczyć prędkości przejazdu pojazdów w obrębie placu budowy;
- 38) zaplecze budowlane oraz miejsca postoju maszyn na etapie realizacji inwestycji zlokalizować na terenie uszczelnionym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego substancjami ropopochodnymi;
- 39) wzdłuż granic nieruchomości należy wykonać izolacyjny pas zieleni wysokiej;

- 40) wszelkie prace na urządzeniach melioracyjnych należy uzgadniać z Administratorem urządzeń melioracyjnych Gminną Spółką Wodną Lesznówola;
- 41) w fazie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz ich sukcesywne wywożenie przez uprawnione firmy; miejsca do gromadzenia odpadów powinny być ustalone w projekcie budowlanym;
- 42) zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej zabudowy mieszkaniowej;
- 43) roboty budowlane w zakresie związanym z realizacją przedsięwzięcia należy wykonywać tylko w porze dziennej z uwagi na możliwość występowania uciążliwości hałasowej dla najbliższej zabudowy mieszkaniowej;
- 44) stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz spełnienie warunków rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.); zachować odległości dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, szkół i przedszkoli.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art 72 ust 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18

- 1) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - a) 4 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 130 kW każdy i maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 4 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4 m każdy;
 - b) 30 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 53 kW i maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 30 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4 m każdy
- 2) zaprojektowanie zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe o minimalnej pojemności wynoszącej 915 m³;
- 3) posadowienie zbiorników na gaz LNG o maksymalnej łącznej pojemności do 40 m³,
- 4) zaprojektowanie na potrzeby inwestycji maksymalnie:
 - a) 3 agregaty chłodnicze o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 98 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 3 m każdy;
 - b) 1 agregat prądotwórczy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 97 dB;
 - c) 20 skraplaczy klimatyzacji o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 CIB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 12,90 m każdy;
 - d) 4 centrale wentylacyjne o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 dB każda i zlokalizowane na wysokości min. 12,90 m każda;
 - e) 9 centrali wentylacyjnych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 dB każda i zlokalizowane na wysokości min. 14,10 m każda;
 - f) 2 skraplacze klimatyzacji o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 5 m każdy;

- g) 2 wydechy pompy tryskaczowej, 9 wentylatorów dachowych hali o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 12,80 m każdy;
 - h) 4 wentylatory dachowe akumulatorni o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 83 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 12,80 m każdy;
 - i) 3 wentylatory ściennie o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 3 m każdy;
 - j) 6 wentylatorów ściennych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 71 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 3 m każdy;
 - k) 2 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 4 m każdy;
 - l) 2 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 4 m każdy;
 - m) 1 wentylator dachowy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB i zlokalizowany na wysokości min. 12,80 m;
 - n) 1 wentylator dachowy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB i zlokalizowany na wysokości min. 12,80 m;
 - o) 18 wyrzutni dachowych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każda i zlokalizowane na wysokości min. 0,50 m każda;
 - p) 12 wentylatorów dachowych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 12,80 m każdy;
 - q) 4 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 76 dB każdy i zlokalizowane na wysokości min. 12,80 m każdy;
- 5) w przypadku konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, na etapie projektu budowlanego należy ustalić miejsce i sposób odprowadzania wód z odwodnienia wykopów.
- zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określam, że w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Obowiązek właściwego zabezpieczenia elementów środowiska przyrodniczego, w tym gleby próchnicznej oraz istniejących drzew i krzewów, spoczywa na wykonawcy robót. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą, którą rozumie się jako: zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych. Ponadto przypominam, że zgodnie z art. 75 ust. 2 ww. ustawy: „Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.”
- Przystępując do robót budowlanych należy pamiętać o przepisach chroniących prawa zwierząt, a w szczególności rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, które w § 6 ust. 1 zakazuje m.in. „niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku migracji lub żerowania.”
- Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ nie stwierdził konieczności wykonania kompensacji przyrodniczej, których nie wskazano w decyzji środowiskowej.
- 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 7, § 2 ust. 2, § 3 ust. 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 zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjnej w powiązaniu z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;

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

2) 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 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

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

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

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

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

a) V, IX-XVI,

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

c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,

d) XX,

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

f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,

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

h) XXVIII-XXX

- o których mowa w załączniku do ustawy,

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

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

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

1) obiekt budowlany lub jego część,

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

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

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

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

- 1) „roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31”, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane,
- 2) decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym ta stanie się ostateczną, lub budowa zostanie przerwana na okres 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 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 2023 r., poz. 1587 ze zm.).
- 9) zgodnie z art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1112) organ nie nakłada dodatkowych warunków kompensacji przyrodniczej, tylko przypomina o warunków realizacji przedsięwzięcia wynikające z decyzji Wójta Gminy Lesznawola nr 192/2023 z dnia 5 grudnia 2023 r., znak RSR.6220.26.2022.2023.WD.22 określającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na: „budowie budynku magazynowo – usługowo – produkcyjnego z zapleciami socjalno-biuroowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż., zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz instalacją gazową, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojść – wraz z towarzyszącą infrastrukturą na części działek ewidencyjnych nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała położonych w miejscowości Zgorzała w gminie Lesznawola” , przeniesiona decyzją Wójta Gminy Lesznawola nr 5/2024 z dnia 17 stycznia 2024 r.,

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

UZASADNIENIE

Dnia 28 maja 2024 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek o pozwolenie na budowę budynku magazynowo – usługowo - produkcyjnego z zapleciami socjalno-biuroowymi,

portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojść wraz z towarzyszącą infrastrukturą na część działek nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznówola oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu od litery A do F, uzupełniony w dniu 23 sierpnia 2024 r., oraz zmieniony w dniu 16 stycznia 2025 r.

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

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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) oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, tj. w zakresie instalacji sanitarnych, 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 2024 r. poz. 266), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny,
- 4) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa
- 5) pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;

Wobec tego, że inwestor nie złożył do Starosty Piaseczyńskiego wniosku o ponowne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ dokonał na podstawie art. 88 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) 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:

	Wymagania decyzji środowiskowej	Projekt budowlany
1.	Przedmiotem przedsięwzięcia będzie budowa budynku magazynowo - usługowo - produkcyjnego z zapleciami socjalno - biurowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, stacji transformatorowej (wg projektu przyłącza elektroenergetycznego), parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojść - wraz z towarzyszącą infrastrukturą.	Przedmiotem przedsięwzięcia będzie budowa budynku magazynowo - usługowo - produkcyjnego z zapleciami socjalno - biurowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, stacji transformatorowej (wg projektu przyłącza elektroenergetycznego), parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojść - wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
2.	Łączna powierzchnia zabudowy ok. 15.185 m ² . Ok. 14.490 m ² stanowią będą tereny utwardzone, a ok. 3.300 m ² zajmą tereny biologicznie czynne.	Zaprojektowano: • obiekty o łącznej pow. zabudowy wynoszącej 14 420,63 m²

		• tereny utwardzone o pow. wynoszącej 12 329,37 m² • tereny biologicznie czynne o pow. wynoszącej 5 838,00 m²
3.	Zabudowę w ramach przedsięwzięcia będą stanowiły hala z częścią socjalno - biurową o powierzchni ok. 14.905 m ² , portiernia o powierzchni ok. 30 m ² , pompownia i zbiornik ppoż. o powierzchni (wielkość ok. 1.150 m ³) łącznie ok. 220 m ² , stacja transformatorową o powierzchni ok. 30 m ² .	Zaprojektowano halę z częścią socjalno - biurową o powierzchni 14 293,87 m ² , portiernię o powierzchni 23,65 m ² , pompownię i zbiornik ppoż. o powierzchni (wielkość 1 140 m ³) łącznie 231,6 m ² , stacja transformatorową o powierzchni 21,91 m ² .
4.	Jednokondygnacyjna hala magazynowa o wysokości do ok. 14 m.	Zaprojektowano jednokondygnacyjną halę o wysokości 12,34 m.
5.	Przyjmuje się przeznaczenie ok. 10 - 20% powierzchni hali na część socjalno biurową.	W niniejszym projekcie zaprojektowano części socjalne stanowiące ok. 4% powierzchni hali.
6.	Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy przeprowadzić analizę w zakresie możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów w stosunku do stwierdzonych gatunków objętych ochroną tj. skowronek zwyczajny <i>Alauda arvensis</i> , pliszka żółta <i>Motacilla flava</i> , pokląskwa <i>Saxicola rubetra</i> oraz kos <i>Turdus merula</i> , a także przeprowadzić kontrolę terenową pod kątem występowania innych gatunków chronionych.	Dotyczy etapu realizacji. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji konieczne będzie przeprowadzenie analizy w zakresie możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów w stosunku do stwierdzonych gatunków objętych ochroną tj. skowronek zwyczajny <i>Alauda arvensis</i> , pliszka żółta <i>Motacilla flava</i> , pokląskwa <i>Saxicola rubetra</i> oraz kos <i>Turdus merula</i> , a także przeprowadzenie kontroli terenowej pod kątem występowania innych gatunków chronionych.
7.	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.	Dotyczy etapu realizacji. Bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy 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.
8.	Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.	Dotyczy etapu realizacji. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.
9.	Na etapie realizacji i eksploatacji stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy.	Na etapie realizacji i eksploatacji zostanie zastosowane oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy.
10.	Przy realizacji ewentualnych nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, dostosowane do lokalnych warunków; do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.	Nasadzenia drzew zaprojektowano jako wykonane z gatunków rodzimych. Część trawników zostanie obsiana nektarodajnymi gatunkami roślin dostosowanych do lokalnych warunków.
11.	Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.	Dotyczy etapu realizacji. Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.
12.	W trakcie realizacji inwestycji, prace budowlane wykonywać w porze dziennej (od 6:00 do 22:00).	Dotyczy etapu realizacji. Prace budowlane należy wykonywać w porze dziennej (od 6:00 do 22:00).
13.	Prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który	Dotyczy etapu realizacji. Prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego

	zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw.	i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw.
14.	Odwodnienie wykopów budowlanych prowadzić za pomocą igłofiltrów; wody z odwodnienia wykopów kierować do rowu melioracyjnego na podstawie odrębnych zezwoleń.	Dotyczy etapu realizacji. Odwodnienie wykopów budowlanych (o ile będzie konieczne) prowadzić za pomocą igłofiltrów; wody z odwodnienia wykopów kierować do rowu melioracyjnego na podstawie odrębnych zezwoleń.
15.	Teren przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych.	Dotyczy etapu realizacji. Teren przedsięwzięcia należy wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych.
16.	Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; nie dopuścić do ich przepełnienia; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; nie dopuścić do ich przepełnienia; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty.
17.	Na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci wodociągowej; opomiarować zużycie wody.	Zaprojektowano przyłącze do projektowanej sieci wodociągowej. W studni wodomierzowej przyłącza zostanie zamontowany wodomierz.
18.	Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia); po przyłączeniu do sieci ścieki odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.	Zaprojektowano przyłącze do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
19.	Wody opadowe i roztopowe z dachu hali odprowadzać do planowanego zbiornika retencyjnego; w przypadku przepełnienia ww. zbiornika nadmiar w ilości nieprzekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej odprowadzać do pobliskiego rowu (na warunkach gestora ww. rowu).	Zaprojektowano system kanalizacji deszczowej zbierający wody opadowe i roztopowe z Inwestycji. Woda zebrana do zbiornika retencyjnego rurowego będzie odprowadzana do rowu melioracyjnego w ilości 1,5 l/s/ha.
20.	Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać do planowanego zbiornika retencyjnego; w przypadku przepełnienia ww. zbiornika nadmiar w ilości nieprzekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzać do pobliskiego rowu (na warunkach gestora ww. rowu).	Zaprojektowano system kanalizacji deszczowej zbierający wody opadowe i roztopowe z Inwestycji. Woda zebrana do zbiornika retencyjnego rurowego będzie odprowadzana do rowu melioracyjnego w ilości 1,5 l/s/ha.
21.	System wodno - ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.	Dotyczy etapu realizacji. System wodno - ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
22.	Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.	Dotyczy etapu realizacji. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
23.	Zapewnić stałą konserwację urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania	Dotyczy etapu eksploatacji. Zapewnić stałą konserwację urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania

	tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych.	tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych.
24.	Urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tę usługę.	Dotyczy etapu eksploatacji. Urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tę usługę.
25.	W przypadku powstania ścieków przemysłowych (z mycia posadzek) uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych.	Zakłada się, że w trakcie eksploatacji obiektów mogą powstawać ścieki przemysłowe stanowiące na przykład popłuczyny z mycia posadzek oraz utrzymywania czystości w obrębie hal. Ewentualne ścieki przemysłowe i technologiczne nie będą zawierały substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska. W przeciwnym razie, Inwestor zobowiązany będzie do uzyskania stosownych pozwoleń wodnoprawnych, a ścieki wymagające podczyszczenia będą podczyszczane na terenie Inwestycji do parametrów określonych w przepisach odrębnych i docelowo po podczyszczeniu odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a do momentu jej wybudowania do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (skąd będą utylizowane przez firmy posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia).
26.	Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
27.	Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym i uszczelnionym, zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych.	Dotyczy etapu realizacji. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym i uszczelnionym, zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych.
28.	Przeglądy serwisowe, wymian filtrów olejowych oraz olejów przepracowanych w pracujących na placu budowy maszynach i samochodach, dokonywać w punktach serwisowych, działających poza placem budowy.	Dotyczy etapu realizacji. Przeglądy serwisowe, wymian filtrów olejowych oraz olejów przepracowanych w pracujących na placu budowy maszynach i samochodach, dokonywać w punktach serwisowych, działających poza placem budowy.
29.	W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.	Dotyczy etapu realizacji i eksploatacji. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.
30.	Prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych i igłofiltrów); ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane.	Dotyczy etapu realizacji. Prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych i igłofiltrów); ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane.
31.	Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.	Dotyczy etapu realizacji. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.

32.	Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.	Dotyczy etapu realizacji. Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
33.	Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekі wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.	Dotyczy etapu realizacji. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekі wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych
34.	Na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno - bytowe dostarczać beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno - bytowe dostarczać beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej.
35.	W przypadku powstania, instalację do magazynowania gazu w technologii LNG/LPG/CNG zlokalizować w wyznaczonym, ogrodzonym i utwardzonym miejscu; gaz przechowywać w szczelnych dwupłaszczowych zbiornikach;	Przewiduje się zasilanie w gaz ze stacji LNG wyposażonej w zbiornik na gaz o pojemności do 40 m ³ .
36.	W przypadku powstania, zbiornik/zbiorniki skroplonego gazu wraz z parownicą zlokalizować na utwardzonym i ogrodzonym miejscu.	Urządzenia zaprojektowano na utwardzonej i ogrodzonej powierzchni.
37.	Agregaty prądotwórcze oraz silniki pomp ppoż. zlokalizować na utwardzonych powierzchniach.	Projektuje się dwa silniki wysokoprężne Disiel na potrzeby obsługi pomp instalacji hydrantowej i tryskaczowej. Pompy zostaną umieszczone w budynku pompowni, który posiada szczelną, utwardzoną powierzchnię. Niniejszy projekt nie przewiduje wyposażania obiektu w agregaty prądotwórcze.
38.	Odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.	Odpady magazynowane będą w specjalnie przygotowanych do tego celu pojemnikach i wywożone przez wyspecjalizowane firmy.
39.	Na etapie realizacji inwestycji należy zabezpieczyć przed pyleniem składowane na placu budowy materiały sypkie.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji inwestycji należy zabezpieczyć przed pyleniem składowane na placu budowy materiały sypkie.
40.	Podczas prowadzenia prac podjąć działania ograniczające pylenie wtórne wynikające z ruchu pojazdów i maszyn budowlanych poprzez zraszanie wodą placów i dróg manewrowych w okresach bezdeszczowych.	Dotyczy etapu realizacji. Podczas prowadzenia prac podjąć działania ograniczające pylenie wtórne wynikające z ruchu pojazdów i maszyn budowlanych poprzez zraszanie wodą placów i dróg manewrowych w okresach bezdeszczowych.
41.	W trakcie realizacji inwestycji ograniczyć prędkości przejazdu pojazdów w obrębie placu budowy.	Dotyczy etapu realizacji. W trakcie realizacji inwestycji ograniczyć prędkości przejazdu pojazdów w obrębie placu budowy.
42.	Zaplecze budowlane oraz miejsca postoju maszyn na etapie realizacji inwestycji zlokalizować na terenie uszczelnionym i zabezpieczonym przed potencjalnym wodnego substancjami ropopochodnymi.	Dotyczy etapu realizacji. Zaplecze budowlane oraz miejsca postoju maszyn na etapie realizacji inwestycji zlokalizować na terenie uszczelnionym i zabezpieczonym przed potencjalnym wodnego substancjami ropopochodnymi.
43.	Wzdłuż granic nieruchomości należy wykonać izolacyjny pas zieleni wysokiej.	Wzdłuż granic nieruchomości zaprojektowano pas izolacyjnej zieleni wysokiej. Planuje się wykonanie go z wykorzystaniem tui typu Szmaragd lub o podobnej charakterystyce tj. wysokiej, o pionowym systemie korzeniowym.
44.	Wszelkie prace na urządzeniach melioracyjnych należy uzgadniać z Administratorem urządzeń	Prace związane z przebudową i likwidacją sieci drenarskich oraz wykonanie wylotu zostały uzgodnione na etapie uzyskiwania pozwolenia

	melioracyjnych Gminną Spółką Wodną Lesznowola.	wodnoprawnego z Gminą Spółką Wodną Lesznowola.
45.	W fazie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz ich sukcesywne wywożenie przez uprawnione firmy; miejsca do gromadzenia odpadów powinny być ustalone w projekcie budowlanym. Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej zabudowy mieszkaniowej.	W fazie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz ich sukcesywne wywożenie przez uprawnione firmy; miejsca do gromadzenia odpadów zostały ustalone w projekcie budowlanym. Dotyczy etapu realizacji. Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej zabudowy mieszkaniowej.
46.	Roboty budowlane w zakresie związanym z realizacją przedsięwzięcia należy wykonywać tylko w porze dziennej z uwagi na możliwość występowania uciążliwości hałasowej dla najbliższej zabudowy mieszkaniowej.	Dotyczy etapu realizacji. Roboty budowlane w zakresie związanym z realizacją przedsięwzięcia należy wykonywać tylko w porze dziennej z uwagi na możliwość występowania uciążliwości hałasowej dla najbliższej zabudowy mieszkaniowej.
47.	Stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz spełnienie warunków rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.); zachować odległości dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, szkół i przedszkoli.	Stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz spełnienie warunków rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.); Zachowano odległości dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, szkół i przedszkoli.
48.	Zaprojektować, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie: 4 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 130 kW każdy i maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 4 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4 m każdy; 30 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 53 kW i maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 30 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4 m każdy;	Na potrzeby ogrzewania zaprojektowano: 2 kotły gazowe o maksymalnej mocy do 130 kW każdy i maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy z odprowadzeniem zanieczyszczeń 2 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4m każdy (do wykorzystania pozostało 2); 8 grzewczych urządzeń gazowych (nagrzewnic w centralach wentylacyjnych) o mocy maksymalnej do 53 kW i mocy akustycznej określonej dla urządzenia wentylacyjnego, w którym jest zabudowany, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 8 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4 m każdy oraz 8 urządzeń gazowych (nagrzewnic) wewnątrz hali o mocy maksymalnej do 53 kW i maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 8 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,4 m każdy (do wykorzystania pozostało 14 urządzeń gazowych);
49.	Zaprojektować zbiornik retencyjny na wody opadowe i roztopowe o minimalnej pojemności wynoszącej 915 m ³ .	Zaprojektowano zbiornik retencyjny rurowy o pojemności 915 m ³ .
50.	Posadowić zbiornik na gaz LNG o maksymalnej łącznej pojemności do 40 m ³ .	Zaprojektowano stacje i zbiornik gazu LNG o poj. do 40 m ³ .
51.	Zaprojektować na potrzeby inwestycji maksymalnie:	Zaprojektowano:

• 3 agregaty chłodnicze o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 98 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 3 m każdy; • 1 agregat prądotwórczy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 97 dB; • 20 skraplaczy klimatyzacji o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 12,90 m każdy; • 4 centrale wentylacyjne o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 dB każda i zlokalizowane na wysokości 12,90 m każda; • 9 centrali wentylacyjnych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 dB każda i zlokalizowane na wysokości 14,10 m każda; • 2 skraplacze klimatyzacji o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 5 m każdy; • 2 wydechy pompy tryskaczowej; • 4 wentylatory dachowe akumulatorni o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 83 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 12,80 m każdy; • 3 wentylatory ściennie o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 3 m każdy; • 6 wentylatorów ściennych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 71 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 3 m każdy; • 2 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 4 m każdy; • 2 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 4 m każdy; • 1 wentylator dachowy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB i zlokalizowany na wysokości 12,80 m; • 1 wentylator dachowy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB i zlokalizowany na wysokości 12,80 m; • 18 wyrzutni dachowych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każda i zlokalizowane na wysokości 0,50 m każda; • 12 wentylatorów dachowych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej	• 0 agregatów chłodnicze o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 98 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 3 m każdy (do wykorzystania pozostały 3); • 0 agregatów prądotwórczych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 97 dB (do wykorzystania pozostały 1); • 8 skraplaczy klimatyzacji o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 12,90 m każdy (do wykorzystania pozostało 12); • 0 central wentylacyjnych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 dB każda i zlokalizowane na wysokości 12,90 m każda (do wykorzystania pozostały 4); • 8 centrali wentylacyjnych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 dB każda i zlokalizowane na wysokości 14,10 m każda (do wykorzystania pozostało 1); • 1 skraplacz klimatyzacji o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 5 m każdy (do wykorzystania pozostał 1); • 2 wydechy pompy tryskaczowej; • 0 wentylatorów dachowych akumulatorni o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 83 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 12,80 m każdy (do wykorzystania pozostały 4); • 0 wentylatory ściennie o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 3 m każdy (do wykorzystania pozostały 3); • 3 wentylatory ściennie o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 71 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 3 m każdy (do wykorzystania pozostało 3); • 0 wentylatorów dachowych o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 4 m każdy (do wykorzystania pozostały 2); • 0 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 4 m każdy (do wykorzystania pozostały 2); • 0 wentylator dachowy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB i zlokalizowany na wysokości 12,80 m (do wykorzystania pozostał 1); • 0 wentylator dachowy o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB i zlokalizowany na wysokości 12,80 m (do wykorzystania pozostał 1);
---	--

	nie większym niż 75 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 12,80 m każdy; • 4 wentylatory dachowe o maksymalnym poziomie mocy akustycznej nie większym niż 76 dB każdy i zlokalizowane na wysokości 12,80 m każdy;	
--	--	--

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

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomości nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznów dla oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu od litery A do F, zatem jedyną stroną postępowania jest inwestor, więc zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., nie było potrzeby wysyłania zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

W dniu 2 lipca 2024 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o zawieszenie postępowania administracyjnego, zatem organ w dniu 3 lipca 2024 r. wydał postanowienie zawieszające.

W dniu 16 stycznia 2025 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek pełnomocnika inwestora o podjęcie postępowania w przedmiotowej sprawie wraz z dokumentacją projektową. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2025 r. organ podjął postępowanie.

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

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zgorzała, zatwierdzonego uchwałą nr 153/XIV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 17 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 12239), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano teren zabudowy usługowo-przemysłowej – 1 UP i innymi aktami prawa miejscowego a także 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. 2 ustawy - Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 30 stycznia 2025 r. nałożył na pełnomocnika inwestora obowiązek uzupełnienia, w terminie 60 dni, następujących braków i nieprawidłowości w przedłożonych egzemplarzach projektu poprzez:

1. doprowadzenie do zgodności projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Zgorzała, zatwierdzonego uchwałą nr 153/XIV/2019 Rady Gminy Lesznów z dnia 17 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 12239)
 - a) zgodnie z § 16 ust. 6 lit a i b który stanowi: „*minimalna liczba miejsc do parkowania: a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:*
 - dla usług komunikacyjnych, motoryzacyjnych i obsługi samochodów - co najmniej 1,8 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - odpowiednia ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i biurowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i biurową.
 - b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji”. W części opisowej projektu zagospodarowania terenu wskazano iż: „dla budynku hali przewiduje się możliwe docelowe zatrudnienie w ilości 300 pracowników, a dla portierni w ilości 2 pracowników”, zatem należy wykazać spełnienia ww. zapisu. Dodatkowo w parametrach obiektu budowlanego w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego powierzchnię użytkową usług.
- b) zgodnie z § 22 ust. 6 który stanowi: „*nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut*”, sporządzić bilans dla deszczu nawalnego, z jednoczesnym wykazaniem spełnienia ww. zapisu;
2. zawartość projektu doprowadzić do zgodności z wnioskiem o pozwolenie na budowę w zakresie zamierzenia budowlanego, gdyż w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanym (str. 6) wskazano „zaprojektowany budynek będzie służył jako magazyn wysokiego składowania z wydzielonymi częściami socjalnymi”, na stronie 29 wskazano „zaprojektowano budynek produkcyjno-magazynowy”;
3. doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu (Dz. U z 2022 r., poz. 1679 ze zm.):
 - a) § 7 ust. 2 pkt 2, który mówi, że: „na stronie tytułowej zamieszcza się:
 - a) nazwę zamierzenia budowlanego,
 - b) adres i kategorię obiektu budowlanego,

- c) *identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany,*
d) *imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres*”, zatem należy prawidłowo wskazać kategorię projektowanego obiektu: magazynowo-usługowo-produkcyjnego z zapleciami socjalno-biurowymi;
- b) § 12 „*powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku nr 2 do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b*”, zatem należy wskazać Polską Normę, na podstawie której wyliczono poszczególne powierzchnie budynków;
- c) § 15 ust. 2 pkt 3, który stanowi, że „*usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych wraz z określeniem sposobu ich użytkowania, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów, liczbę kondygnacji, charakterystyczne rzędne - w tym rzędne terenu istniejącego i projektowanego, wymiary oraz odległości od granicy działki lub terenu, wzajemne odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami, a także postanowieniami, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej*”, zatem w części graficznej projektu zagospodarowania terenu należy:
- zwymiarować miejsca postojowe;
 - zwymiarować szerokość oraz promień zewnętrzny łuku drogi pożarowej mając na uwadze § 12 ust.11 oraz § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (t.j. Dz. U. z 2009r. nr 124 poz. 1030) „*Najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej nie może wynosić mniej niż 11 m.*”, „*Minimalna szerokość drogi pożarowej powinna wynosić co najmniej 4 m, a jej nachylenie podłużne nie może przekraczać 5 %*”
 - wskazać numer skutecznego zgłoszenia przyłącza kablowego SN -15 kV oraz kontenerowej stacji;
 - wskazać miejsca postojowe równoległe, gdyż w legendzie wskazano „*parkowanie równoległe samochodów osobowych*”;
- d) §15 ust. 2 pkt 11, który stanowi, że należy przedstawić „*układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, cieplnych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych - w przypadku objęcia ich zakresem projektu;*”, zatem należy wykazać możliwość przyłączenia projektowanej instalacji teletechnicznej do istniejących sieci;
- e) § 20 ust. 1 pkt 2 „*zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego*”, wskazać rodzaj usług, przewidziany w pomieszczeniu przeznaczonym na usługę, rodzaj planowanej produkcji oraz pomieszczenia biurowe. Dodatkowo jednoznacznie wskazać sposób użytkowania obiektu budowlanego, gdyż organ zatwierdza projekt architektoniczno-budowlany dla całego zamierzenia budowlanego a w omawianym projekcie zarówno w części opisowej jak i części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego wskazano „*rezerwę miejsca na blok biurowo-socjalny*”;
- f) § 21 pkt. 1 lit b: „*„Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: 1) w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego budynki: charakterystyczne przekroje, w zakresie niezbędnym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego, z nawiązaniem do poziomu terenu, ukazujące powiązanie z podłożem oraz przyległymi obiektami, - z nawiązaniem do poziomu terenu, z uwzględnieniem niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie pionowym i poziomym oraz z określeniem graficznym lub*

opisowym wyrobów wykończeniowych i kolorystyki”, wskazać projektowaną rzędną parteru na rzutach parteru z nawiązaniem do poziomu terenu. Dodatkowo należy przedłożyć przekrój przez projektowaną skarpę oraz wykazać, że nie dojdzie do zalewania działek sąsiednich;

4. uzupełnić o oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień naniesienia poprawek;
5. należy pamiętać o parafovaniu dokonanych zmian i skreśleń w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanego przez właściwego projektanta z podaniem daty ich wprowadzenia, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości kto i kiedy je wprowadził.

W dniu 19 lutego 2025 r. oraz w dniu 6 marca 2025 wpłynęło uzupełnienie dokumentacji 3 egz. projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego.

Organ ponownie przystąpił do sprawdzenia dokumentacji projektowej.

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

POUCZENIE

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

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



OPATRZONE KWALIFIKOWANYM
PODPISEM ELEKTRONICZNYM

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

inż. Henryka Siekierska

Główny Specjalista Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

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

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 art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.), że podmiot inwestycji wniósł opłatę w wysokości 2077,00 zł

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. Magdalena Bajno – pełnomocnik inwestora (+ egz. załącznika)
2. aa (+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie
ul. Czajewicza 2/4, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna + egz. załącznika)
4. Wójt Gminy Lesznowola
ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola
5. Wójt Gminy Lesznowola
ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola (dec. ostateczna)

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.