

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 27 sierpnia 2024 r.

Nr rej. ARB.6740.127.2024.MT

DECYZJA NR 1391/2024

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 (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 574), czytaj dalej k.p.a.,
po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29 stycznia 2024 r., zmienionego w dniu 8 lutego 2024 r. oraz w dniu 8 lipca 2024 r. oraz uzupełnionego w dniu 2 sierpnia 2024 r.

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

dla: Sien Real Sp. z o.o.
ul. Wspólna 72
00-024 Warszawa

obejmujące: budowę czterech budynków centrum usług handlu elektronicznego i usług przetwarzania danych wraz z towarzyszącymi instalacjami, infrastrukturą techniczną i drogową w tym: stacją transformatorową, budynkiem pompowni pożarowej, podziemnymi zbiornikami na paliwo, zbiornikiem wody deszczowej, dwoma zbiornikami wody do celów przeciwpożarowych, punktem odbioru przesyłek, ogrodzeniem, parkingami i urządzeniem zieleni.

Parametry każdego z czterech budynków A, B, C, D:

powierzchnia zabudowy:	4 507,35 m ²
powierzchnia użytkowa:	12 204,40 m ²
kubatura:	112 683,90 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	3

parametry budynku stacji transformatorowej:

powierzchnia zabudowy:	585,70 m ²
powierzchnia użytkowa:	873,70 m ²
kubatura:	5 212,73 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1
liczba kondygnacji podziemnych:	1

parametry budynku pompowni pożarowej:

powierzchnia użytkowa:	54,00 m ²
kubatura:	212,00 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	0
liczba kondygnacji podziemnych:	1

Zbiornik wody do celów przeciwpożarowych – 230 m³,

Zbiornik wody deszczowej – 1102 m³,

Podziemne zbiorniki na paliwo – 1280 m³,

adres zamierzenia budowlanego: działki nr ew. działka nr ew. 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/12, 2/14, 2/15, 2/17, 2/18, 2/20, obręb 0008, w jednostce ewidencyjnej 141804_4 Piaseczno-miasto,

identyfikator działki: 141804_4.0008.2/4, 141804_4.0008.2/5, 141804_4.0008.2/6,
141804_4.0008.2/7, 141804_4.0008.2/8, 141804_4.0008.2/12,
141804_4.0008.2/14, 141804_4.0008.2/15, 141804_4.0008.2/17,
141804_4.0008.2/18, 141804_4.0008.2/20;

kategoria obiektu: XVII, VIII, XIX, XXX;

projektanci:

- mgr inż. arch. Artur Chołodziński posiadający uprawnienia budowlane nr ew.: 426/Lb/2001 w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów o nr ew. MA-3600 – branża architektoniczna;
- mgr inż. Mariusz Pikus posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0082/PWOK/05 bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/BO/0800/05 – branża konstrukcyjna;
- mgr inż. Tomasz Ośko posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0399/PWBS/16 w specjalności inżynierskiej w zakresie instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0046/17 – branża sanitarna;
- mgr inż. Bohdan Zdzeniecki posiadający uprawnienia budowlane nr ew. ST 123/87 w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0807/02 – branża sanitarna;
- mgr inż. Piotr Wudarczyk posiadający uprawnienia budowlane nr ew.: MAZ/0424/PWOE/06 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ew. MAZ/IE/0120/07 – branża elektryczna;
- mgr inż. Piotr Wudarczyk posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0450/PWBT/22 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IE/0120/07 – branża teletechniczna;
- mgr inż. Zbigniew Pietrzyk posiadający uprawnienia budowlane nr ew. WA 567/92 w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg i nawierzchni lotniskowych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/BT/BD/3811/11 – branża drogowa;

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 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr 3/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 r. znak OŚR. 6220.12.2022.PG. ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum usług handlu elektronicznego i usług przetwarzania danych wraz z towarzyszącymi instalacjami, infrastrukturą techniczną, drogową, parkingami i urządzeniem zieleni na działkach nr ew. 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/12, 2/14, 2/15, 2/17, 2/18, 2/20 z obrębu 0008 przy ul. Energetycznej w Piasecznie, która określiła następujące warunki na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. W fazie realizacji inwestycji i czasie bezpośrednio ją poprzedzającym:

- 1.1 bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z wycinką drzew, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalistów mających wiedzę w szczególności z zakresu ornitologii, chiropterologii, herpetologii i teriologii; w przypadku identyfikacji przedstawiciela gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody,*
- 1.2 przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce; przeniesienie zwierząt należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty mającego wiedzę z zakresu ornitologii, chiropterologii, herpetologii i teriologii z zastosowaniem przepisów odrębnych*
- 1.3 wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych występujących na gruncie,*
- 1.4 przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych,*
- 1.5 wycinkę drzew i krzewów wykonać poza sezonem lęgowym ptaków, w okresie od 16 października do końca lutego, lub w okresie lęgowym ptaków pod nadzorem przyrodniczym specjalisty mającego wiedzę i doświadczenie z zakresu ornitologii, teriologii, entomologii i herpetologii*
- 1.6 w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym dendrologicznym,*
- 1.7 zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji,*
- 1.8 na placu budowy należy zastosować oświetlenie zewnętrzne wytwarzające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą. Należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozgrzanym źródłem światła obudowy lamp,*

- 1.9 wierzchnią warstwę gleby (humus) z terenów trwale lub czasowo zajmowanych pod inwestycję należy zdejmować jednostronnie, zdeponować w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości, a następnie w miarę możliwości ponownie wykorzystać do kształtowania terenów biologicznie czynnych
- 1.10 na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne,
- 1.11 przy realizacji nasadzeń towarzyszących drzew, krzewów i pnączy na terenie inwestycji należy stosować głównie gatunki rodzime, uwzględniając w szczególności gatunki nektarodajne,
- 1.12 bezpośrednio po zakończeniu prac budowlanych należy zainstalować co najmniej po 6 budek (skrzynek) typu A1, A i B - łącznie 18 sztuk. Jakość skrzynek lęgowych, lokalizację, terminy i montaż (sposób zawieszenia) zostaną określone i nadzorowane przez specjalistę mającego wiedzę z zakresu ornitologii,
- 1.13 nowe słupy energetyczne wraz z osprzętem należy budować w sposób wykluczający możliwość porażenia ptaków prądem (montowanie osłon i izolatorów),
- 1.14 prace instalacyjno-montażowe będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu i urządzeń mechanicznych, w tym sprzętu ciężkiego oraz transport materiałów prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00,
- 1.15 prace instalacyjno-montażowe będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu i urządzeń mechanicznych, w tym sprzętu ciężkiego oraz transport materiałów prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00,
- 1.16 teren przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy
- 1.17 odwodnienia wykopu realizować w ścianie szczelnej z grodzic stalowych, zagłębionej w utwory słabo przepuszczalne bądź bez szczelnej obudowy; odwodnienie prowadzić należy za pomocą wybranej (lub kombinacji obu) z dwóch metod: instalacji igłofiltrowej bądź odwodnienia powierzchniowego z drenażem
- 1.18 dopuszcza się odprowadzanie wód z odwodnienia:
- do kanalizacji miejskiej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci,
 - do warstwy wodonośnej głównego poziomu użytkowego na głębokości ok. 20 m p.p.t. za pomocą otworów chłonnych zarówno poprzez zrzucanie grawitacyjne jak i zatłaczanie,
- 1.19 zapotrzebowanie na wodę na potrzeby bytowe i p.poż. realizować z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci; opomiarować zużycie wody,
- 1.20 zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz ich sukcesywne wywożenie przez uprawnione firmy. Miejsca do gromadzenia odpadów powinny być ustalone w projekcie budowlanym,
- 1.21 zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
- 1.22 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
- 1.23 w przypadku konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, na etapie projektu budowlanego należy ustalić miejsce i sposób odprowadzania wód z odwodnienia wykopów
- 1.24 stosowane do budowy materiały muszą mieć wymagane przepisami prawa świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- 1.25 przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, w celu zapobieżenia wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym przedostaniu się ich do gleby i wód podziemnych
- 1.26 zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód,

- 1.27 przygotować miejsce selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego,
- 1.28 odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostawaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom
- 1.29 prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu odpadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk,
- 1.30 roboty ziemne, w tym ewentualne odwodnienie budowlane, wykonywać w sposób niepowodujący trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych,
- 1.31 na etapie budowy zaopatrzyć zaplecze budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki będą odbierane przez uprawnione podmioty lub odprowadzać ścieki do miejskiej kanalizacji na podstawie umowy z gestorem sieci,
- 1.32 racjonalnie gospodarować wodą,
- 1.33 zbiornik retencyjny zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o charakterze nawałnym,
- 1.34 podziemne zbiorniki do magazynowania paliw wykonać w technologii dwupłaszczowej wyposażonej w instalację sygnalizacji przecieku,
- 1.35 uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót.

2. W fazie eksploatacji inwestycji

- 2.1. wszystkie budki łęgowe, o których mowa w punkcie 1.12, należy czyścić nie rzadziej niż co drugi rok, a jeśli zajdzie taka potrzeba należy dokonać ich naprawy lub wymiany) przed sezonem łęgowym,
- 2.2. należy zastosować oświetlenie zewnętrzne wytwarzające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą. Należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozgrzanym źródłem światła obudowy lamp,
- 2.3. zapotrzebowanie na wodę na potrzeby bytowe i p.poż. realizować z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci; opomiarować zużycie wody,
- 2.4. ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji miejskiej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci,
- 2.5. wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia retencjonować w zbiorniku o pojemności minimalnej 1102,33 m, odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ilości i na warunkach uzyskanych od gestora ww. sieci; wody opadowe i roztopowe z nawierzchni zanieczyszczonych uprzednio podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach,
- 2.6. system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać,
- 2.7. przygotować miejsce selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego,
- 2.8. odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostawaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom,
- 2.9. racjonalnie gospodarować wodą,
- 2.10 wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych i dachów budynków gromadzić w zbiornikach retencyjnych,
- 2.11 wody powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku

- 2.12 w okresach bezdeszczowych zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe ze zbiornika odprowadzać poprzez regulator przepływu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ilości nie większej niż 40 l/s
- 2.13 część wód ze zbiornika retencyjnego wykorzystać do podlewania terenów zielonych, nie powodując zalewania terenów przyległych,
- 2.14 konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm
- 2.15 terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym

1. Posadowienie maksymalnie 49 agregatów prądotwórczych (o mocy znamionowej do 2420 kW każdy i mocy wymaganej do potrzeb funkcjonowania inwestycji w sytuacji braku energii max 75% tj. 1815kW).
2. Zaprojektowanie podziemnych zbiorników magazynowych paliw o maksymalnej łącznej pojemności do 1280 m³,

3. Zainstalowanie na budynku A:

- a) na dachu budynku w rejonach północnej i południowej krawędzi dachu zainstalować maksymalnie 12 szt. drycooler (generator) o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 92,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 60%,
- b) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 16 szt. drycooler o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 93,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 45 %,
- c) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 8 szt. agregatów chłodu w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 77,0 dB każdy,
- d) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 12 szt. jednostki zewnętrznej split o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 72,0 dB każdy,
- e) na ścianach bocznych nadbudówek na dachu zainstalować maksymalnie 6 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda,
- f) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. chillerów biura o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 90,0 dB każdy, praca wyłącznie w porze dnia,
- g) na dachu budynku zainstalować pompę ciepła w obudowie kontenerowej o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB
- h) na ścianie bocznej zachodniej nadbudówki zlokalizowanej po stronie wschodniej dachu zainstalować maksymalnie 2 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda,
- i) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. wentylatorów wyciągowych toalety o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy,
- j) na ścianach bocznych budynku od strony wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 12 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach transformatorów o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 67,0 dB każda,
- k) na ścianach bocznych budynku od strony północnej, południowej, wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 18 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych,
- l) na ścianach bocznych budynku od strony południowej i wschodniej zainstalować maksymalnie 8 szt. Żaluzji na wyrzutni /czerpni z agregatu prądotwórczego usytuowanego w kontenerze o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każdy, uruchamianie w sytuacjach awaryjnych,

4. Zainstalowanie na budynku B:

- a) na dachu budynku w rejonach północnej i południowej krawędzi dachu zainstalować maksymalnie 12 szt. drycooler (generator) o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 92,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 60%,
- b) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 16 szt. drycooler o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 93,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 45%,
- c) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 8 szt. agregatów chłodu usytuowanych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 77,0 dB każdy,
- d) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 12 szt. jednostki zewnętrznej split o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 72,0 dB każdy,
- e) na ścianach bocznych nadbudówek na dachu zainstalować maksymalnie 6 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda,
- f) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. chillerów biura o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 90,0 dB każdy, praca wyłącznie w porze dnia
- g) na dachu budynku zainstalować pompę ciepła usytuowaną w obudowie kontenerowej o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB
- h) na ścianie bocznej zachodniej nadbudówki zlokalizowanej po stronie wschodniej dachu zainstalować maksymalnie 2 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda
- i) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. wentylatorów wyciągowych toalety o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy,
- j) na ścianach bocznych budynku od strony wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 12 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach transformatorów o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 67,0 dB każda,
- k) na ścianach bocznych budynku od strony północnej, południowej, wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 18 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych oraz w przypadku testów agregatów max 1 h w porze dziennej
- l) na ścianach bocznych budynku od strony południowej i wschodniej zainstalować maksymalnie 8 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych oraz w przypadku testów agregatów max 1 h w porze dziennej,

5. Zainstalowanie na budynku C:

- a) na dachu budynku w rejonach północnej i południowej krawędzi dachu zainstalować maksymalnie 12 szt. drycooler (generator) o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 92,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 60%,
- b) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 16 szt. drycooler o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 93,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 45 %;
- c) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 8 szt. agregatów chłodu usytuowanych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 77,0 dB każdy;
- d) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 12 szt. jednostki zewnętrznej split o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 72,0 dB każdy;
- e) na ścianach bocznych nadbudówek na dachu zainstalować maksymalnie 6 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda;
- f) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. chillerów biura o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 90,0 dB każdy, praca wyłącznie w porze dnia

- g) na dachu budynku zainstalować pompę ciepła usytuowaną w obudowie kontenerowej o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB;
- h) na ścianie bocznej zachodniej nadbudówki zlokalizowanej po stronie wschodniej dachu zainstalować maksymalnie 2 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda;
- i) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. wentylatorów wyciągowych toalety o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy;
- j) na ścianach bocznych budynku od strony wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 12 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach transformatorów o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 67,0 dB każda;
- k) na ścianach bocznych budynku od strony północnej, południowej, wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 18 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych oraz w przypadku testów agregatów max 1 h w porze dziennej
- l) na ścianach bocznych budynku od strony południowej i wschodniej zainstalować maksymalnie 8 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych oraz w przypadku testów agregatów max 1 h w porze dziennej

6. Zainstalowanie na budynku D:

- a) na dachu budynku w rejonach północnej i południowej krawędzi dachu zainstalować maksymalnie 12 szt. drycooler (generator) o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 92,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 60%,
- b) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 16 szt. drycooler o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 93,0 dB każdy; praca również w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością ok. 45 %,
- c) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 8 szt. agregatów chłodu w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 77,0 dB każdy,
- d) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 12 szt. jednostki zewnętrznej split o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 72,0 dB każdy,
- e) na ścianach bocznych nadbudówek na dachu zainstalować maksymalnie 6 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda,
- f) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. chillerów biura o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 90,0 dB każdy, praca wyłącznie w porze dnia,
- g) na dachu budynku zainstalować pompę ciepła w obudowie kontenerowej o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB,
- h) na ścianie bocznej zachodniej nadbudówki zlokalizowanej po stronie wschodniej dachu zainstalować maksymalnie 2 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach HVAC o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda
- i) na dachu budynku zainstalować maksymalnie 2 szt. wentylatorów wyciągowych toalety o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy.
- j) na ścianach bocznych budynku od strony wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 12 szt. żaluzji na wyrzutniach/czerpniach transformatorów o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 67,0 dB każda,
- k) na ścianach bocznych budynku od strony północnej, południowej, wschodniej i zachodniej zainstalować maksymalnie 18 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych oraz w przypadku testów agregatów max 1 h w porze dziennej,

- l) na ścianach bocznych budynku od strony południowej i wschodniej zainstalować maksymalnie 8 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatów prądotwórczych w obudowach kontenerowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych oraz w przypadku testów agregatów max 1 h w porze dziennej,
7. Zainstalowanie na budynku ciepła procesowego
- a) na ścianach wschodniej i zachodniej budynku ciepła procesowego zainstalować maksymalnie 2 szt. żaluzji o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każda,
- b) na ścianach bocznych budynku ciepła procesowego od strony południowej i zachodniej zainstalować maksymalnie 4 szt. żaluzji na wyrzutni/czerpni z agregatu prądotwórczego usytuowanego w kontenerze o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda, uruchamiane w sytuacjach awaryjnych
8. zainstalowanie na ścianie zachodniej budynku transformatora zainstalować maksymalnie 2 szt. żaluzji o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79,0 dB każda
9. na budynkach A, B, C, D wzdłuż długości krawędzi dachów od strony wschodniej, północnej i zachodniej zainstalować ekrany akustyczne o wysokości minimum 5,2 m, pochłalności akustycznej minimum 12 dB, izolacyjności akustycznej minimum 25 dB oraz długości:
- a) strona północna minimum 51 m
- b) strona wschodnia i zachodnia minimum 87,4 m (jeden ekran) lub dwa ekrany o długości minimum 38,4 m (w przypadku szczelnego połączenia ekranów z nadbudówkami).
- 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 1, pkt 7, § 2 ust. 2, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. nr 138, poz. 1554), nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia **inspektora nadzoru inwestorskiego** nad

wykonawstwem robót w zakresie ustalonym w projekcie budowlanym, zatwierdzonym niniejszą decyzją, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjnej w powiązaniu z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;

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

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 2023 r. poz. 1336 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.).

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

UZASADNIENIE

Dnia 29 stycznia 2024 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek o pozwolenie na budowę, zmieniony w dniu 8 lutego 2024 r. oraz zmienionego w dniu 8 lipca 2024 r. ostatecznie uzupełniony w dniu 2 sierpnia 2024 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 budowlanym:

DECYZJA NR 3/24 Burmistrza Miasta i Gminy Piasecznia o środowiskowych uwarunkowaniach II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich		Zakres obowiązków wynikających z Decyzji NR 3/2024 do realizacji na poszczególnych etapach realizacji inwestycji
1	w fazie realizacji inwestycji i czasie bezpośrednio ją poprzedzającym	
	1.1. bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z wycinką drzew, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalistów mających wiedzę w szczególności z zakresu ornitologii, chiropterologii, herpetologii i teriologii; w przypadku identyfikacji przedstawiciela gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia nadzór przyrodniczy
	1.2 przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce; przeniesienie zwierząt należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty mającego wiedzę z zakresu ornitologii, chiropterologii, herpetologii i teriologii z zastosowaniem przepisów odrębnych	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia nadzór przyrodniczy
	1.3 wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych występujących na gruncie,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia nadzór przyrodniczy
	1.5 przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia nadzór przyrodniczy
	1.5 wycinkę drzew i krzewów wykonać poza sezonem lęgowym ptaków, w okresie od 16 października do końca lutego, lub w okresie lęgowym ptaków pod nadzorem przyrodniczym specjalisty mającego wiedzę i doświadczenie z zakresu ornitologii, teriologii, entomologii i herpetologii	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia nadzór przyrodniczy
	1.9 w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym dendrologicznym,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia nadzór przyrodniczy
	1.10 zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.11 na placu budowy należy zastosować oświetlenie zewnętrzne wytwarzające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą. Należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozgrzanym źródłem światła obudowy lamp,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.9 wierzchnią warstwę gleby (humus) z terenów trwale lub czasowo zajmowanych pod inwestycję należy zdejmować jednostronnie, zdeponować w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości, a następnie w miarę możliwości ponownie wykorzystać do kształtowania terenów biologicznie czynnych	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.10 na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne,	Zgodność z projektem budowlanym - na panelach fotowoltaicznych

		zastosowane zostaną powłoki antyrefleksyjne
	1.11 przy realizacji nasadzeń towarzyszących drzew, krzewów i pnączy na terenie inwestycji należy stosować głównie gatunki rodzime, uwzględniając w szczególności gatunki nektarodajne,	Zapis zawarty w projekcie budowlanym - do nasadzeń drzew będą stosowane głównie gatunki rodzime w tym również gatunki miododajne
	1.12 bezpośrednio po zakończeniu prac budowlanych należy zainstalować co najmniej po 6 budek (skrzynek) typu A1, A i B - łącznie 18 sztuk. Jakość skrzynek lęgowych, lokalizację, terminy i montaż (sposób zawieszenia) zostaną określone i nadzorowane przez specjalistę mającego wiedzę z zakresu ornitologii,	Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.13 nowe słupy energetyczne wraz z osprzętem należy budować w sposób wykluczający możliwość porażenia ptaków prądem (montowanie osłon i izolatorów),	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.14 prace instalacyjno-montażowe będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu i urządzeń mechanicznych, w tym sprzętu ciężkiego oraz transport materiałów prowadzić wyłącznie w porze昼间, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00,	Zakres wykonawcy robót Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.15 prace instalacyjno-montażowe będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu i urządzeń mechanicznych, w tym sprzętu ciężkiego oraz transport materiałów prowadzić wyłącznie w porze昼间, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00,	Zakres wykonawcy robót Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.16 teren przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy	Zakres wykonawcy robót Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.17 odwodnienia wykopu realizować w ścianie szczelnej z grodzic stalowych, zagłębionej w utwory słabo przepuszczalne bądź bez szczelnej obudowy; odwodnienie prowadzić należy za pomocą wybranej (lub kombinacji obu) z dwóch metod: instalacji igłofiltrowej bądź odwodnienia powierzchniowego z drenażem	Zgodność z projektem budowlanym – nie zachodzi potrzeba odwodnienia wykopu, poziom wody gruntowej znajduje się na głębokości ok.10.2-13.5m
	1.21 dopuszcza się odprowadzanie wód z odwodnienia: - do kanalizacji miejskiej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci, - do warstwy wodonośnej głównego poziomu użytkowego na głębokości ok. 20 m p.p.t. za pomocą otworów chłonnych zarówno poprzez zrzucanie grawitacyjne jak i zatłaczanie,	Zgodność z projektem budowlanym – nie zachodzi potrzeba odwodnienia wykopu.
	1.22 zapotrzebowanie na wodę na potrzeby bytowe i p.poż. realizować z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci; opomiarować zużycie wody,	Zgodność z projektem budowlanym – zapotrzebowanie na wodę na potrzeby bytowe i p.poż. realizowane z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci, zużycie wody opomiarowane. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.23 zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz ich sukcesywne wywożenie przez uprawnione firmy. Miejsca do gromadzenia odpadów powinny być ustalone w projekcie budowlanym,	Zgodność z projektem budowlanym. W części Projekt zagospodarowania terenu projektu budowlanego wskazano miejsca gromadzenia odpadów.
	1.21 zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.22 roboty budowlane w zakresie związanym z realizacją przedsięwzięcia należy wykonywać tylko w porze昼间 z uwagi na możliwość występowania uciążliwości hałasowej dla najbliższej zabudowy mieszkaniowej	Zakres wykonawcy robót Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.23 w przypadku konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, na etapie projektu budowlanego należy ustalić miejsce i sposób odprowadzania wód z odwodnienia wykopów	Zgodność z projektem budowlanym – nie zachodzi potrzeba odwodnienia wykopu, poziom wody gruntowej znajduje się na głębokości ok.10.2-13.5m
	1.24 stosowane do budowy materiały muszą mieć wymagane przepisami prawa świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie,	Zgodność z projektem budowlanym - stosowane do budowy materiały będą posiadały wymagane przepisami prawa świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
	1.25 przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, w celu zapobieżenia wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym przedostaniu się ich do gleby i wód podziemnych	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.27 zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
	1.27 przygotować miejsce selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego,	Lokalizację zawiera projekt budowlany /realizację zapewnia użytkownik obiektu
	1.28 odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostawaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom	Realizację zapewnia użytkownik obiektu

1.29 prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu odpadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
1.30 roboty ziemne, w tym ewentualne odwodnienie budowlane, wykonywać w sposób niepowodujący trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
1.31 na etapie budowy zaopatrzyć zaplecze budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki będą odbierane przez uprawnione podmioty lub odprowadzać ścieki do miejskiej kanalizacji na podstawie umowy z gestorem sieci,	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
1.32 racjonalnie gospodarować wodą,	Wykonawca robót zapewnia realizację warunku/ użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku
1.33 zbiornik retencyjny zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o charakterze nawałnym,	W projekcie budowlanym zaprojektowano zbiornik retencyjny na wody opadowe o intensywności opadów nawałnych.
1.34 podziemne zbiorniki do magazynowania paliw wykonać w technologii dwupłaszczowej wyposażonej w instalację sygnalizacji przecieku,	W projekcie budowlanym zaprojektowano zbiorniki do magazynowania paliw w technologii dwupłaszczowej, wyposażonej w instalację sygnalizacji przecieku.
1.35 uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót.	Zakres wykonawcy robót. Wykonawca robót zapewnia realizację warunku
2. w fazie eksploatacji inwestycji	
2.2. wszystkie budki lęgowe, o których mowa w punkcie 1.12, należy czyścić nie rzadziej niż co drugi rok, a jeśli zajdzie taka potrzeba należy dokonać ich naprawy lub wymiany) przed sezonem lęgowym,	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku
2.2. należy zastosować oświetlenie zewnętrzne wytwarzające tzw. „ciepło” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą. Należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozgrzanym źródłem światła obudowy lamp,	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku
2.10. zapotrzebowanie na wodę na potrzeby bytowe i p.poż. realizować z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci; opomiarować zużycie wody,	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku
2.11. ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji miejskiej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci,	Zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestora (PWiK Piaseczno) ścieki bytowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej.
2.12. wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia retencjonować w zbiorniku o pojemności minimalnej 1102,33 m, odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ilości i na warunkach uzyskanych od gestora ww. sieci; wody opadowe i roztopowe z nawierzchni zanieczyszczonych uprzednio podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach,	W projekcie budowlanym zaprojektowano zbiornik retencyjny na wody opadowe o pojemności min. 1102,33 m ³ . Zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestora (PWiK Piaseczno) wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Zaprojektowano podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni zanieczyszczonych w osadnikach i separatorze związków ropopochodnych.
2.13. system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać,	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku
2.14. przygotować miejsce selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego,	Zgodność z projektem budowlanym – w projekcie zaprojektowano zabezpieczone miejsce zbiórki odpadów.
2.15. odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostawaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom,	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku
2.16. racjonalnie gospodarować wodą,	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku.
2.10 wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych i dachów budynków gromadzić w zbiornikach retencyjnych,	W projekcie budowlanym zaprojektowano zbiornik retencyjny o pojemności min. 1102,33 m ³ gromadzący wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych i dachów budynków.
2.11 wody powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku	Zaprojektowano podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni zanieczyszczonych w osadnikach i separatorze związków ropopochodnych przed wprowadzeniem ich do zbiornika retencyjnego.

2.12 w okresach bezdeszczowych zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe ze zbiornika odprowadzać poprzez regulator przepływu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ilości nie większej niż 40 l/s	Zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestora (PWiK Piaseczno) w okresach pogody bezdeszczowej, wody opadowe ze zbiornika odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w ilości nie większej niż 40 l/s.
2.13 część wód ze zbiornika retencyjnego wykorzystać do podlewania terenów zielonych, nie powodując zalewania terenów przyległych,	Część wód zmagazynowanych w zbiorniku retencyjnym będzie wykorzystywana do podlewania terenów zielonych, nie powodując zalewania terenów przyległych.
2.14 konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku.
2.15 terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.	Użytkownik obiektu zapewnia realizację warunku.

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. 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/12, 2/14, 2/15, 2/17, 2/18, 2/20, 2/33, 2/21, 2/19, 5/1, obręb 0008, w jednostce ewidencyjnej 141804_4 Piaseczno-miasto, zatem zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., organ w dniu 20 marca 2024 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania.

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

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano teren zabudowy usług komercyjnych – 5 UC i innymi aktami prawa miejscowego w tym: uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie nr 128/VII/2019 z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno;
 - 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 20 marca 2024 r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia, w terminie 90 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 części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717)
- a) zgodnie z rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren inwestycji zlokalizowany jest w dwóch obszarach funkcjonalnych 5UC tereny usług komercyjnych oraz 3KD-L (g) teren ulic lokalnych, zatem należy sporządzić bilans terenu dla części działki inwestycyjnej położonej na obszarze oznaczonym na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5UC. Należy podać powierzchnię części działki leżącej na obszarze 5UC oraz wyliczyć i zachować dla tej części działki powierzchnię biologicznie czynną, mając na uwadze § 19 ust. 1 pkt 2 który stanowi: „*nakaz zachowania dla terenów 1UC, 2UC, 3UC, 5 UC: minimum 10%, dla terenu 4 UC minimum 15%, dla terenu 6 UC minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej*”, gdyż, co prawda na rysunku projektu zagospodarowania terenu wskazano „zgodnie z MPZP teren przeznaczony na drogę publiczną 3KD-L i nie jest objęty proj. zagospodarowania terenu”, zaś w zestawieniu powierzchni wykazano powierzchnię działek nie pomniejszoną o część przeznaczoną pod budowę drogi;
 - b) zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8 lit d. który stanowi: „*zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie własnej działki lub na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, w ilości co najmniej: 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług, biur itp.*”, zatem należy wykazać spełnieni ww. zapisu, jednoznacznie wskazując w parametrach obiektu budowlanego w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego powierzchnię użytkową usług, biur;
 - c) zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 8 który stanowi: „*nakaz wprowadzenia szpalerów drzew w pasie drogowym ul. Energetycznej, Elektronicznej i Okulickiego wzdłuż granic działek przyległych do tych ulic i wzdłuż granic działek sąsiadujących z pasem drogowym ul. Energetycznej*”, zatem należy wprowadzić szpaler drzew wzdłuż działek sąsiadujących z pasem drogowym ul. Energetycznej. Wzdłuż pasa drogowego ul. Energetycznej wykazano drzewa pomiędzy miejscami postojowymi, co nie potwierdza, iż jest to szpaler drzew tj. jednorzędowe nasadzenie drzew;
 - d) zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d) który stanowi „*zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15kV; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz rozprowadzania sieci niskiego napięcia kablowo z wewnątrzowych stacji transformatorowych*” oraz § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu który stanowi: „*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;”, zatem należy prawidłowo wskazać podłączenie obiektu do istniejącej sieci 15kV zgodnie z zapisem miejscowego plan, gdyż wykazano, iż zasilanie obiektów będzie przez projektowany budynek stacji transformatorowej, zasilany przyłączem energetycznym dwa razy 110 kW-WN, a na terenie rozproszona jest średnie napięcie. Dodatkowo należy wykazać podłączenie stacji transformatorowej z istniejącej sieci oraz poszczególne elementy infrastruktury technicznej należy wyraźnie oznaczyć oraz prawidłowo opisać w legendzie, wskazując elementy: istniejące, projektowane, objęte oddzielnym opracowaniem — mając na uwadze nazewnictwo zgodne z przepisami budowlanymi, tj. z wyszczególnieniem: sieci, instalacji i przyłączy

e) zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 3 lit. c) który stanowi: „nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 20,0m od linii rozgraniczającej ul. Puławskiej,
- 10,0m od ul. Geodetów,
- dla terenu 4UC: zmienna 7,0 - 10,0m od ul. Energetycznej (2KD-Z),
- dla terenu 5UC: 7,0 m od ul. Energetycznej (2KD-Z),
- 5,0m od ul. Elektronicznej (3KD-Z),
- 5,0m od ulic lokalnych i dojazdowych” mając na uwadze § 5 ust. 5 „nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające nową zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych w gruncie oraz ponad nim, bez wystających poza ten obrys okapów, schodów i balkonów, dla których obowiązują regulacje przepisów odrębnych”, zatem należy usytuować budynek stacji transformatorowej poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

2. przedłożenie, zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094), ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia – zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: „wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem: 1) decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88)”, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 4, 35, 57, 58, 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), który stanowi, że: „Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

4. elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w rozumieniu § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów z wyłączeniem odpadów niebędących biomasą w rozumieniu § 2 pkt 1 tego rozporządzenia, w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3, o mocy ciepłej rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu tych instalacji, nie mniejszej niż 25 MW, a przy stosowaniu paliwa stałego - nie mniejszej niż 10 MW;

35. „instalacje do podziemnego magazynowania:

a) ropy naftowej, b) produktów naftowych, c) substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami

spożywczy, d) gazów łatwopalnych, e) kopalnych surowców energetycznych innych niż wymienione w lit. a-d.;

57. zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a. objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

– 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”

58. „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.;

62. „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody” oraz wykazać w jaki sposób zostaną spełnione warunki wynikające z decyzji środowiskowej.”

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

a) § 14 ust. 4 który stanowi: „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 na rysunku projektu zagospodarowania terenu oświetlenie elektryczne działki:

b) § 3 ust. 16 który stanowi: „kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne”, zatem należy wskazać prawidłową liczbę kondygnacji, gdyż z przedłożonych rysunków wynika, iż w projektowanych obiektach jest IV kondygnację, zaś na rysunku projektu zagospodarowania terenu wskazano III kondygnację. Organ po przeanalizowaniu rysunku numer PB_A_BCD_4 nie może stwierdzić iż wskazane pomieszczenie techniczne nr 02 faktycznie jest pomieszczeniem technicznym, gdyż nie zostały wrysowane urządzenia techniczne, służące do obsługi projektowanego obiektu. Zdaniem organu wskazane pomieszczenie jest korytarzem/dojściem do poszczególnych urządzeń technicznych tym samym nie można, zakwalifikować go jako pomieszczenie techniczne. Ponadto organ zauważył, iż wskazane pomieszczenie techniczne zaprojektowano o wysokości powyżej 2,00 m, co dodatkowo potwierdza, iż przedmiotowe pomieszczenie należy zaliczyć do kondygnacji;

- c) § 19 ust. 2 który stanowi: „*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;*
 - 2) 3 m - w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,*
 - 3) 6 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,*
 - 4) 16 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych”,* zatem należy wykazać spełnienie ww. zapisu oraz na rysunku projektu zagospodarowania terenu wykazać ilość miejsc postojowych;
4. 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) § 5 ust 1. , który mówi, że: „*Oprawia się następujące elementy projektu budowlanego:*
- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu;*
 - 2) projekt architektoniczno-budowlany;*
 - 3) projekt techniczny;*
 - 4) załączniki projektu budowlanego:*
- a) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy,*
 - b) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej,*
 - c) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy”,* załączono „Projekt budowlany” składający się z elementów: „Projekt zagospodarowania terenu”, „Projekt architektoniczno-budowlany”, „załączniki projektu budowlanego”. Mając na uwadze § 7 ust. 1 a ww. rozporządzenia – na każdej stronie tytułowej elementu projektu budowlanego wskazano „projekt budowlany” - jeśli jest to projekt budowlany to oprawia się cztery elementy tj. projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny oraz załączniki projektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem. Przedłożona dokumentacja do organu zawiera trzy elementy projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz załączniki do projektu budowlanego z powyższym nie może nazywać się projektem budowlanym, gdyż jest to tylko część projektu budowlanego;
- b) § 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 na stronach tytułowych zarówno projektu zagospodarowania terenu jak i projektu architektoniczno-budowlanego wskazać identyfikatory działek ewidencyjnych oraz prawidłowo wskazać kategorię projektowanego obiektu: budynku usługowo-przemysłowego;
- c) z § 7 ust. 2 pkt. 2a „*nazwę zamierzenia budowlanego”,* należy doprowadzić do zgodności wniosek i przedłożone projekty zagospodarowania oraz projekty architektoniczno-budowlane z projektowanym zamierzeniem budowlanym – organ po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji, w tym rysunku projektu zagospodarowania stwierdza, iż zamierzeniem inwestycyjnym, należy objąć również budowę stacji transformatorowej, budynku pompowni pożarowej, poziemych zbiorników na paliwo, ogrodzenia oraz punktu odbioru przesylek. Zatem w razie zmiany zamierzenia budowlanego należy dokonać korekty wniosku i w ślad za tym projektu budowlanego.
- d) § 7 ust. 3 który mówi: „*jeżeli projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny podlega sprawdzeniu, na stronie tytułowej zamieszcza się dodatkowo imię i nazwisko, specjalność, numer uprawnień budowlanych, datę sprawdzenia i - w przypadku projektu budowlanego w postaci papierowej - podpis projektanta sprawdzającego”,* wskazano projektanta sprawdzającego z branży teletechnicznej Pana Edwarda Boruń, który posiada

- uprawnienia jedynie uprawnienia w specjalności elektrycznej, zatem należy wskazać projektanta sprawdzającego z branży teletechnicznej;
- e) § 7 ust. 5, który stanowi, że „*Spis treści zawiera wyliczenie:*
1) *zawartości części opisowej projektu,*
2) *zawartości części rysunkowej projektu,*
3) *dokumentów dołączonych do projektu wraz z numerami odpowiadających im stron.*”, zatem należy ponumerować wszystkie strony przedłożonego projektu;
- f) § 9 ust. 2, który stanowi „*Część rysunkową projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego zaopatrzuje się w oznaczenia klas odporności ogniowej lub dymoszczelności elementów oddzielenia przeciwpożarowego i innych elementów obiektu budowlanego, w których przejścia instalacyjne muszą być zabezpieczone pod względem przeciwpożarowym, a także drzwi, bram lub innych zamknięć przeciwpożarowych.*”, zatem na rzutach, należy opisać klasę odporności ogniowej projektowanych obiektów budowlanych (w tym miejscu zbliżenia do progi pożarowej”;
- g) § 10 ust. 1 pkt 5 „*Na rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego umieszcza się metrykę projektu zawierającą:* 5) *podpis projektanta - w przypadku projektu budowlanego w postaci papierowej*”, zatem należy umieścić podpis projektanta/projektantów na wszystkich rysunkach projektu;
- h) § 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;
- i) § 14 pkt 3 lit. d stanowi, że: „*Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera: projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym: sposób dostępu do drogi publicznej,*”- zatem należy wskazać nazwę drogi publicznej;
- j) § 14 ust. 4 „*zestawienie: a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony, b) powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników, c) powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących*”, zatem należy wyliczyć powierzchnię biologicznie czynną, uwzględniając wszystkie utwardzenia na działce, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej o której mowa w zapisach miejscowego przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717), która stanowi: „*powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo*”, co oznacza, że podziemne zbiorniki na paliwo, pompownia pożarowa, wskazane na rysunku projektu zagospodarowania terenu nie mogą stanowić powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo należy wykazać zgodność projektu z § 19 ust. 1 pkt 2 lit a miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że: „*nakaz zachowania dla terenów 1UC, 2UC, 3UC, 5 UC: minimum 10%, dla terenu 4 UC minimum 15%, dla terenu 6 UC minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej*” oraz wyszczególnić jakie elementy zostały wliczone do utwardzeń;
- k) § 14 pkt 8, który brzmi: „*Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera: projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym: informację o obszarze oddziaływania obiektu.*”- projekt należy uzupełnić o wskazaną w przywołanym

przepisie informację, określając, czy inwestycja wpływa na tereny sąsiednie, czy jej oddziaływanie obejmuje jedynie działkę inwestycyjną, czy również działki sąsiednie- przy czym należy powołać się na konkretne przepisy, na podstawie których oddziaływanie zostało przeanalizowane i określone. Organ wyjaśnia, że nie wystarczy powołać się na same akty prawne, należy podać przepisy regulujące kwestie poddane tej szczegółowej analizie - co wynika wprost z § 18 rozporządzenia, który brzmi: "*Informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawiera: 1) wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu; 2) zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.*".

- l) § 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:

- legendę uzupełnić o wszystkie oznaczenia umieszczone na projekcie zagospodarowania terenu;

- zwymiarować wszystkie dojścia do budynku;

- zwymiarować wszystkie elementy zagospodarowania, w tym m.in miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych mając na uwadze § 21 ust. z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, podziemne zbiorniki na paliwo.

- w legendzie wskazać wszystkie projektowane elementy i jasno wpisać, które podlegają zatwierdzeniu przez organ architektoniczno-budowlany, gdyż w legendzie wskazano „*obiekty przeznaczone do rozbiórki*”. Organ informuje, iż w przypadku rozbiórki obiektu budowlanego, należy przedłożyć oddzielny wniosek o pozwolenie na rozbiórkę, wpisując w uzupełnieniu do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę, że inwestor wnosi o wspólne procedowanie dwóch wniosków lub wskazać numer wydanej decyzji udzielającej pozwolenia na rozbiórkę lub numer rejestrowy skutecznego zgłoszenia;

- m) § 15 ust. 2 pkt 6, który mówi: „*układ komunikacji wewnętrznej terenu przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający w szczególności układ dróg wewnętrznych, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników, a w zależności od potrzeb - przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary*”, zatem należy wykazać służebność gruntową dla działek nr ew.: 2/12, 2/15, 2/18, zgodnie z ograniczeniem wpisanym do treści księgi wieczystej WA5M/00432831/3 obciążającym cały grunt. Organ informuje, iż nie ma możliwości wybudowania stacji transformatorowej na działkach nr ew.: 2/12, 2/15, 2/18, na których jest służebność gruntowa. Ponadto na mapie do celów projektowych geodeta wskazał, iż: „*Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji – wykonano bez ustaleń obciążeń*”. Zatem geodeta nie wskazał wszystkich służebności, które faktycznie są na działkach inwestycyjnej, co również należy uzupełnić;

- n) § 21 pkt 1 lit. a „*Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: 1) w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego budynku: a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów w zakresie niezbędnym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego i rozwiązań architektoniczno-budowlanych*”, zatem należy część rysunkową projektu architektoniczno- budowlanego doprowadzić do zgodności z

- projektem zagospodarowania terenu w zakresie wymiarów projektowanych obiektów budowlanych m.in. stacji transformatorowej;
- o) § 21 pkt. 1 lit b: „„Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: 1) w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego budynek: 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 przekrojach z nawiązaniem do poziomu terenu;
5. doprowadzenie przedłożonych projektów budowlanych do zgodności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) tj.:
- a) art. 34 ust. 3 „Projekt budowlany zawiera:
- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący:
- a) określenie granic działki lub terenu,
- b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
- c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- e) informację o obszarze oddziaływania obiektu”, zatem do elementu projektu zagospodarowania terenu, należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii zgodnie z art. 2 pkt. 7 a ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1752) „mapie do celów projektowych - rozumie się przez to opracowanie kartograficzne, wykonane z wykorzystaniem wyników pomiarów geodezyjnych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające elementy stanowiące treść mapy zasadniczej lub mapy, o której mowa w art. 4 ust. 2, a także informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1, klauzulę urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1, w oparciu o które mapa do celów projektowych została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji”, oraz zgodnie z § 30 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1670), który stanowi: „Mapę do celów projektowych kierownik prac geodezyjnych opatruje podpisem własnoręcznym, a w przypadku sporządzenia mapy do celów projektowych w postaci elektronicznej - kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym albo podpisem zaufanym, jeżeli możliwości techniczne podpisu zaufanego na to pozwalają”, opatrzoną własnoręcznym podpisem przez kierownika prac geodezyjnych.
- b) art. 34 ust. 3d który stanowi: „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;
- 2) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień:
- a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,

- b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
- 3) oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.”, zatem należy dołączyć decyzję o nadaniu projektantowi uprawnień potwierdzić za zgodność z oryginałem;
6. zgodnie z § 6 uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, który stanowi: „w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy”, zatem należy wykazać spełnienie ww. zapisów, gdyż przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
 7. zgodnie § 3 ust. 1 pkt 2 , 5 z rozporządzenia w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (D. U z 2023 r., poz. 1563) który stanowi: „budynek średniowysoki (SW), wysoki (W) lub wysokościowy (WW), zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III lub ZL IV;”, „obiekt budowlany zawierający strefę pożarową PM, wolnostojące urządzenie technologiczne lub zbiornik poza budynkami, silos oraz plac składowy albo wiata, jeżeli zachodzi co najmniej jeden z następujących warunków: a) powierzchnia strefy pożarowej PM przekracza 1000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekracza 500 MJ/m², b) łączna powierzchnia stref pożarowych PM w obiekcie budowlanym przekracza 2000 m² i gęstość obciążenia ogniowego w tych strefach w przeliczeniu na ich łączną powierzchnię przekracza 500 MJ/m², c) powierzchnia strefy pożarowej PM przekracza 5000 m², d) występuje zagrożenie wybuchem”, uzgodnić projekt z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych,
 8. zgodnie art. 3 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. 2023, poz. 338), który brzmi: „uzgadnianie dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych dotyczących: a) budowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, statków morskich, żeglugi śródlądowej i powietrznych, b) nowych materiałów i procesów technologicznych przed ich zastosowaniem w produkcji lub budownictwie”, zatem należy dołączyć uzgodnienie z rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych;
 9. należy pamiętać o parafowaniu dokonanych zmian i skreśleń w projekcie budowlanym przez właściwego projektanta z podaniem daty ich wprowadzenia, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości kto i kiedy je wprowadził,

W dniu 14 czerwca 2024 r., w terminie na uzupełnienie braków, wpłynął do tutejszego organu wniosek pełnomocnika inwestora o zawieszenie postępowania, w związku z czym Starosta Piaseczyński pismem z dnia 18 czerwca 2024 r. poinformował strony postępowania, iż mają prawo w ciągu 7 dni od dnia odbioru pisma zająć stanowisko w sprawie wniosku o zawieszenie postępowania. W terminie na zajęcie stanowiska żadna ze stron postępowania nie złożyła sprzeciwu na zawieszenie, w związku z czym Starosta Piaseczyński w dniu 5 lipca 2024 r. zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie.

W dniu 8 lipca 2024 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek pełnomocnika inwestora o podjęcie postępowania w przedmiotowej sprawie wraz z uzupełnioną dokumentacją projektową. Postanowieniem z dnia 17 lipca 2024 r. organ podjął postępowanie w przedmiotowej sprawie oraz ponownie wnikliwie sprawdził przedłożoną dokumentację projektową. Pełnomocnik inwestor nie spełnił w całości zaleceń wymienionych w postanowieniu Starosty Piaseczyńskiego z dnia 20 marca 2024 r. W związku z tym organ w dniu 17 lipca 2024 r. wystosował na podstawie art. 10 § 1 w związku z art. 79a k.p.a. pismo,

w którym wskazano, iż niespełnienie w całości zaleceń w postanowieniu może skutkować wydaniem decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę oraz wskazał jakie obowiązki nie zostały spełnione przez inwestora, tj.:

1. doprowadzenie do zgodności projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717)
 - a) zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d) który stanowi „zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15kV; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz rozprowadzania sieci niskiego napięcia kablowo z wewnątrzowych stacji transformatorowych” oraz § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu który stanowi: „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;”, zatem należy prawidłowo wskazać podłączenie obiektu do istniejącej sieci 15kV zgodnie z zapisem miejscowego plan, gdyż wykazano, iż zasilanie obiektów będzie przez projektowany budynek stacji transformatorowej, zasilany przyłączem energetycznym dwa razy 110 kW-WN, a na terenie rozprowadzone jest średnie napięcie. Dodatkowo należy wykazać podłączenie stacji transformatorowej z istniejącej sieci oraz poszczególne elementy infrastruktury technicznej należy wyraźnie oznaczyć oraz prawidłowo opisać w legendzie, wskazując elementy: istniejące, projektowane, objęte oddzielnym opracowaniem — mając na uwadze nazewnictwo zgodne z przepisami budowlanymi, tj. z wyszczególnieniem: sieci, instalacji i przyłączy – na rysunku projektu zagospodarowania nie wykazano podłączenia stacji transformatorowej do istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dodatkowo na stronie 11 części opisowej projektu zagospodarowania terenu wskazano „(...) przewiduje się zasilanie obiektu dwoma linia 15kV-SN oraz dwoma linia 110kV-Wn” co jest niezgodne z ww. zapisem.
2. przedłożenie, zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094), ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia – zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: „wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem: 1) decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88)”, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 4, 35, 57, 58, 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), który stanowi, że: „Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:
 4. elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w rozumieniu § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów z wyłączeniem odpadów niebędących biomasą w rozumieniu § 2 pkt 1 tego rozporządzenia, w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3, o mocy cieplnej rozumianej

jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu tych instalacji, nie mniejszej niż 25 MW, a przy stosowaniu paliwa stałego - nie mniejszej niż 10 MW;

35. „instalacje do podziemnego magazynowania:

a) ropy naftowej, b) produktów naftowych, c) substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi, d) gazów łatwopalnych, e) kopalnych surowców energetycznych innych niż wymienione w lit. a-d.;

57. zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: 3. objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

– 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”

58. „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.;

62. „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody” oraz wykazać w jaki sposób zostaną spełnione warunki wynikające z decyzji środowiskowej. - nie wykazano zgodności inwestycji z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 12 kwietnia 2024 r. znak: OŚR.6220.12.2022.PG 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;” Dodatkowo zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 11 ustawy Prawo budowlane do wniosku o pozwolenie na budowę należy „w przypadku zamierzenia budowlanego, poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa - załącznik graficzny określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, o ile dołączenie tego załącznika było wymagane przez przepisy obowiązujące w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności mapę, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko”, dołączyć ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikiem graficznym określającym przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie;

3. doprowadzenia do zgodności z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225):
- a) § 3 ust. 16 który stanowi: „*kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne*”, zatem należy wskazać prawidłową liczbę kondygnacji, gdyż z przedłożonych rysunków wynika, iż w projektowanych obiektach jest IV kondygnację, zaś na rysunku projektu zagospodarowania terenu wskazano III kondygnację. Organ po przeanalizowaniu rysunku numer PB_A_BCD_4 nie może stwierdzić, iż wskazane pomieszczenie techniczne nr 02 faktycznie jest pomieszczeniem technicznym, gdyż nie zostały wrysowane urządzenia techniczne, służące do obsługi projektowanego obiektu. Zdaniem organu wskazane pomieszczenie jest korytarzem/dojściem do poszczególnych urządzeń technicznych tym samym nie można, zakwalifikować go jako pomieszczenie techniczne. Ponadto organ zauważył, iż wskazane pomieszczenie techniczne zaprojektowano o wysokości powyżej 2,00 m, co dodatkowo potwierdza, iż przedmiotowe pomieszczenie należy zaliczyć do kondygnacji – nie wykazano prawidłowej liczby kondygnacji.
5. 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) § 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 – nie wskazano aktualnej Polskiej Normy, powołana Polska Norma jest nieaktualna.
- b) § 14 ust. 4 „*zestawienie: a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony, b) powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników, c) powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących*”, zatem należy wyliczyć powierzchnię biologicznie czynną, uwzględniając wszystkie utwardzenia na działce, zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej o której mowa w zapisach miejscowego przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717), która stanowi: „*powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo*”, co oznacza, że pod podziemne zbiorniki na paliwo, pompownia pożarowa, wskazane na rysunku projektu zagospodarowania terenu nie mogą stanowić powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo należy wykazać zgodność projektu z § 19 ust. 1 pkt 2 lit a miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi, że: „*nakaz zachowania dla terenów 1UC, 2UC, 3UC, 5 UC: minimum 10%, dla terenu 4 UC minimum*

- 15%, dla terenu 6 UC minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej” oraz wyszczególnić jakie elementy zostały wliczone do utwardzeń – nie wykazano szczegółowego bilansu terenu. Na rysunku projektu zagospodarowania terenu wykazano, iż teren pod podziemne zbiorniki na paliwo oraz pompownię pożarową został zakwalifikowany 100 % do powierzchni biologicznie czynnej co jest niezgodne z ww. zapisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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:
- legendę uzupełnić o wszystkie oznaczenia umieszczone na projekcie zagospodarowania terenu;
 - zwymiarować wszystkie dojścia do budynku;
 - zwymiarować wszystkie elementy zagospodarowania, w tym m.in. miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych mając na uwadze § 21 ust. z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, podziemne zbiorniki na paliwo.
 - w legendzie wskazać wszystkie projektowane elementy i jasno wpisać, które podlegają zatwierdzeniu przez organ architektoniczno-budowlany, gdyż w legendzie wskazano „obiekty przeznaczone do rozbiórki”. Organ informuje, iż w przypadku rozbiórki obiektu budowlanego, należy przedłożyć oddzielny wniosek o pozwolenie na rozbiórkę, wpisując w uzupełnieniu do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę, że inwestor wnosi o wspólne procedowanie dwóch wniosków lub wskazać numer wydanej decyzji udzielającej pozwolenia na rozbiórkę lub numer rejestrowy skutecznego zgłoszenia; - legendę nie doprowadzono do spójności z rysunkiem projektu zagospodarowania terenu m.in. w zakresie przyłącza wodociągowego oraz przyłącza kanalizacyjnego;
- d) § 15 ust. 2 pkt 6, który mówi: „*układ komunikacji wewnętrznej terenu przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający w szczególności układ dróg wewnętrznych, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników, a w zależności od potrzeb - przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary*”, zatem należy wykazać służebność gruntową dla działek nr ew.: 2/12, 2/15, 2/18, zgodnie z ograniczeniem wpisanym do treści księgi wieczystej WA5M/00432831/3 obciążającym cały grunt. Organ informuje, iż nie ma możliwości wybudowania stacji transformatorowej na działkach nr ew.: 2/12, 2/15, 2/18, na których jest służebność gruntowa. Ponadto na mapie do celów projektowych geodeta wskazał, iż: „*Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji – wykonano bez ustaleń obciążeń*”. Zatem geodeta nie wskazał wszystkich służebności, które faktycznie są na działkach inwestycyjnej, co również należy uzupełnić – nie wykazano utwardzenia na działkach nr ew. 2/12, 2/15 i 2/18, zgodnie z treścią księgi wieczystej nr WA5M/00432831/3 na działkach nr ew. 2/12, 2/15 i 2/18 jest ustanowiona służebność polegająca na prawie przechodu, przejazdu i parkowania wszelkich pojazdów na parkingu. Na działkach nr ew. 2/12 i 2/15 wskazano teren zielony na istniejącym obiekcie budowlanym, zaś nie wykazano, iż obiekt podlega rozbiórce przedmiotowym wnioskiem, nie wykazano również numeru wydanej decyzji udzielającej pozwolenia na rozbiórkę, czy też numeru rejestrowego skutecznego zgłoszenia.

6. doprowadzenie przedłożonych projektów budowlanych do zgodności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) tj.:
 - a) art. 34 ust. 3d który stanowi: „*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;*
 - 2) *kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień:*
 - a) *opracowania projektu – w przypadku projektanta,*
 - b) *sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;*
 - 3) *oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.*”, zatem należy dołączyć decyzję o nadaniu projektantowi uprawnień potwierdzić za zgodność z oryginałem – nie spełniono ww. zapisu.
 - b) należy pamiętać o parafovaniu dokonanych zmian i skreśleń w projekcie budowlanym przez właściwego projektanta z podaniem daty ich wprowadzenia, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości kto i kiedy je wprowadził – na rysunku projektu zagospodarowania występują wklejki, które nie zostały opatrzone podpisem projektanta z podaniem imienia i nazwiska oraz daty ich wprowadzenia;

Ponadto, należy:

1. 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.) w zakresie:
 - a) § 15 ust. 2 pkt. 1, który stanowi „*Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa: 1)orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata*”, zatem należy wykazać spełnienie ww. zapisu;
 - b) § 7 ust. 2 pkt. 3, który stanowi: „*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*”, stronę tytułową projektu architektoniczno-budowlanego uzupełnić o podpisy projektantów wszystkich branż i sprawdzających;
 - c) § 20 ust. 1 pkt. 5, część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: „*opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego*”, zatem należy opinię geotechniczną dołączyć do projektu architektoniczno-budowlanego.
 - d) § 21 pkt 1 lit. a „*Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: 1) w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego budynku: a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów w zakresie niezbędnym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego i rozwiązań architektoniczno-budowlanych*”, zatem przedłożyć rysunek pompowni przeciwpożarowej oraz śmietnika zewnętrznego;

W dniu 12 sierpnia 2024 r. wpłynęło ostatecznie 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

mgr inż. Sylwia Moszczyńska-Staś

Naczelnik 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 3780,00 zł

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. Artur Chołodziński – pełnomocnik inwestora (+ egz. załącznika)
2. Henryk Uluszcza
3. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o.
4. Skarb Państwa
5. Gmina Piaseczno
6. aa (+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

7. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie
ul. Czajewicza 2/4, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna + egz. załącznika)
8. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno (znak: OŚR.6220.12.2022.PG)
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno
9. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno (znak: OŚR.6220.12.2022.PG)
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno (dec. ostateczna)