

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 25 sierpnia 2023 r.

Nr rej. ARB.6740.456.2023.PK

DECYZJA NR 1143 / 2023

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 2023 r., poz. 682 ze zm.), czytaj dalej ustawy – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 28 kwietnia 2023 r., ostatecznie uzupełnionego dnia 16 sierpnia 2023 r.,

zatwierdzam

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

dla: MD-WZA Sp. z o.o.
ul. Wał Miedzeszyński 608, 03-944 Warszawa

obejmujące: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami,

parametry obiektu:

powierzchnia zabudowy:	7172,64 m ²
powierzchnia użytkowa:	17248,20 m ² , w tym:
- powierzchnia mieszkań	10065,26 m ²
powierzchnia całkowita	22854 m ² , w tym:
- kondygnacja podziemna	7172,64 m ²
- kondygnacje nadziemne	15682,11 m ²
kubatura:	74944,00 m ³ , w tym:
- część podziemna:	25288,60 m ³
- część nadziemna:	49656,22 m ³
liczba lokali:	211 lokali mieszkalnych
liczba kondygnacji:	3, 4, 5 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnacja podziemna

oraz budowę:

- **317** miejsc parkingowych, w tym 286 miejsc parkingowych w garażu podziemnym i 31 na poziomie terenu
- szczelnego zbiornika na wody opadowe o pojemności 200,0 m³
- szczelnego zbiornika wody na cele pożarowe o pojemności 115,0 m³,

adres zamierzenia budowlanego: działka nr ew. 8/12, obręb 0032 Zakłady Zamienie,
jednostka ew. 140803_2 Lesznówola,

identyfikator działki: 141803_2.0032.8/12,

kategorie obiektów: XIII,

projektanci:

- **mgr inż. arch. Stanisław Chrzanowski** posiadający uprawnienia budowlane nr ew. St-448/08, w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. MA-1026 – architektura;

- **mgr inż. Bogumił Duraj** posiadający uprawnienia budowlane nr ew. St-48/78, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/BO/5763/02 – branża konstrukcyjna;

- **mgr inż. Paweł Gałach** posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0197/POOS/10, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0566/10 – branża sanitarna;

- **mgr inż. Elżbieta Stefańska- Szóstakowska** posiadająca uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0171/PWOE/07, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IE/0786/07 – branża elektryczna;

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. 45 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, które pełnią funkcje kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji,
- zgodnie z art. 45 a – 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 mając na uwadze:

 - decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr E-111/2022 z dnia 29 marca 2022 r. zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, oraz:
 - decyzji Wójta Gminy Lesznowola nr 135/2022 z dnia 6 września 2022 r. znak RSR.6220.11.2022.WD.9 ustalającej uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi przeniesionej decyzją Wójta Gminy Lesznowola nr 74/2023 z dnia 22 marca 2023 r., znak RSR.6220.11.2022.2023.WD.16, która określiła następujące warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia w następującym zakresie:
 1. *przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości*

- uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
2. w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew przeznaczonych do adaptacji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą,
 3. zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym (optymalnie na terenie przekształconym antropogenicznie. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji;
 4. bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
 5. podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
 6. wycinkę drzew należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów. Przed dokonaniem wycinki należy także wykluczyć możliwość zasiedlenia drzew przez nietoperze;
 7. na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji należy zastosować oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED) ograniczające przybywanie owadów nocą. Obudowy lamp należy stosować szczelnie i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką. Światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu;
 8. wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednokierunkowo, nadmiar zdeponować do późniejszego wykorzystania;
 9. do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych oraz dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia;
 10. zaprojektowanie na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe;
 11. na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
 12. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postojów pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych;
 13. zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
 14. w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
 15. na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać powierzchniowo do gruntu, odprowadzenie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
 16. na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz cele bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub dostarczać beczkowozami;
 17. na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do przewoźnych toalet (np. TOI-TOI), nie dopuścić do ich przepełnienia (systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty);
 18. prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód (zastosować np. igłofiltry); ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczać wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować

zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawe wymagane;

- 19. roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający interwencję w warstwy wodonośne;*
 - 20. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (okład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekі wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;*
 - 21. na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej;*
 - 22. na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej;*
 - 23. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów na płycie garażu odprowadzać do zbiornika retencyjnego; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;*
 - 24. zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych , przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;*
 - 25. nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej;*
 - 26. należy zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150litró/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut;*
 - 27. dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;*
 - 28. nakazuje się oczyszczenie w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;*
 - 29. zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;*
 - 30. zakazuje się wznoszenia na rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych;*
 - 31. dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;*
 - 32. wszystkie prace na urządzeniach melioracyjnych należy uzgadniać z Administratorem urządzeń melioracyjnych Gminną Spółką wodną Lesznówola;*
 - 33. zapewnić stałą konserwację urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych;*
 - 34. zapewnić odbiór osadów z separatora substancji ropopochodnych przez wyspecjalizowaną do tego firmę;*
 - 35. opady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.*
- zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określam, że w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany

uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Obowiązek właściwego zabezpieczenia elementów środowiska przyrodniczego, w tym gleby próchnicznej oraz istniejących drzew i krzewów, spoczywa na wykonawcy robót. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą, którą rozumie się jako: zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

Ponadto przypominam, że zgodnie z art. 75 ust. 2 ww. ustawy: „Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.”

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

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ nie stwierdził konieczności wykonania kompensacji przyrodniczej których nie wskazano w decyzji środowiskowej.

2) określam szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i spełniającą wymóg art. 12 ust. 7 – ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane,
- na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 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 odpowiedniej specjalności, zgodnie z art. 36 ust 1 pkt 4 w powiązaniu z art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
- zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.

3) informuję o obowiązkach i warunkach, wynikających:

- z art. 54 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że:

„1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 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 2020 r. poz. 55 ze zm.) „Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości (...)”, które „wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków.”,
- 4) jeżeli do wykonania robót budowlanych zgodnie z niniejszą decyzją jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu oraz ew. najemcy lub użytkownika, na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu;
- 5) po zakończeniu budowy doprowadzić do należytego stanu i porządku teren nieruchomości, a w razie korzystania w trakcie budowy, także drogę, ulicę, sąsiednią nieruchomość, budynek lub lokal;

- 6) odpowiedzialność cywilno-prawna w związku z ewentualnymi szkodami wyrządzonymi w trakcie wykonywanych robót budowlanych oraz z tytułu odpowiedzialności za wejście na teren działek sąsiednich spoczywa w całości na inwestorze;
- 7) zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla niniejszej inwestycji nie zwalnia projektantów oraz projektantów sprawdzających z odpowiedzialności cywilnej i zawodowej za zgodność inwestycji z przepisami;
- 8) organ przypomina o obowiązku gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami, w tym ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.);
- 9) zgodnie z art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 poz. 1094) organ nie nakłada dodatkowych warunków kompensacji przyrodniczej, tylko przypomina o warunkach realizacji przedsięwzięcia wynikających z decyzji Wójta Gminy Lesznówola nr 135/2022 z dnia 6 września 2022 r. znak RSR.6220.11.2022.WD.9 o środowiskowych uwarunkowaniach, przeniesionej decyzją Wójta Gminy Lesznówola nr 74/2023 z dnia 22 marca 2023 r., znak RSR.6220.11.2022.2023.WD.16.

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

UZASADNIENIE

Dnia 28 kwietnia 2023 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami na działce nr ew. 8/12 z obrębu 0032 Zakłady Zamienie. Dnia 16 maja 2023 r. Starosta Piaseczyński wezwał pełnomocnika inwestora do uzupełnienia braków formalnych. Następnie dnia 25 maja 2023 r. w tutejszym organie złożono uzupełnienie do ww. wezwania, w którym m.in. złożono korektę wniosku o pozwolenie na budowę.

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 2022 r. poz. 1385), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny,
- 4) pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową,
- 5) decyzję środowiskową.

Wobec tego, że inwestor nie złożył do Starosty Piaseczyńskiego wniosku o ponowne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ dokonał na podstawie art. 88 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) oceny, czy we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z powyższym

dokonano zbadania zgodności dokumentacji i nie stwierdzono niezgodności zapisów decyzji środowiskowej z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Po zbadaniu materiału dowodowego organ uznał, że nie zachodzi konieczność ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

Wypełniając zapis art. 95 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tutejszy organ wskazuje poniżej wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, oraz w jaki sposób zostały one uwzględnione w projekcie budowlanym w zakresie warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych organ przypomniał o konieczności dostosowania się do uwag i zaleceń zawartych w decyzji środowiskowej nr 135/2022 Wójta Gminy Lesznów z dnia 6 września 2022 r., znak RSR.6220.11.2022.WD.9, przeniesioną decyzją nr 74/2023 Wójta Gminy Lesznów z dnia 22 marca 2023 r., tj.:

1. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań dokonane zostaną oględziny terenu inwestycji pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz zostanie wykonana analiza planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza będzie wykonana również w kontekście uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa w stosunku do w/w form ochrony przyrody. W przypadku konieczności uzyskania takich odstępstw – przed rozpoczęciem prac odstępstwa takie zostaną uzyskane.
2. W związku z niewystępowaniem na terenie inwestycji drzew przeznaczonych do adaptacji – nie występuje konieczność zabezpieczania ich pni, koron oraz systemów korzeniowych drzew.
3. Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy, i miejsca składowania materiałów/odpadów) zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym.
4. Bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzona będzie kontrola terenu inwestycji na obecność zwierząt, a gdy zaistnieje taka potrzeba zostanie zwierzętom zapewniona możliwość ucieczki z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta te zostaną przeniesione do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. Podczas prowadzenia prac wszystkie wykopy zostaną zabezpieczone w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.
6. Wycinka 7 drzew kolidujących z inwestycją – zostanie przeprowadzona poza okresem lęgowym ptaków (t.j., z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie, ale pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszym uzyskaniu opinii ornitologicznej o braku lęgów. Przed dokonaniem wycinki zostanie wykluczona możliwość zasiedlenia drzew przez nietoperze.
7. Na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji będzie stosowane oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą. W inwestycji będą stosowane obudowy szczelne lamp uniemożliwiające kontakt owadów z rozżarzoną żarówką. Światło tych lamp będzie skierowane do dołu na teren inwestycji zarówno w trakcie budowy jak i w fazie eksploatacji.
8. Wierzchnia warstwa gleby będzie zdejmowana jednokierunkowo a jej nadmiar zostanie zdeponowany do późniejszego wykorzystania.
9. Nasadzenia oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej będą dokonywane z zastosowaniem gatunków roślin rodzimych oraz dostosowanych do lokalnych warunków, a także z zastosowaniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.
10. W budynku na poziomie -1 zaprojektowano na potrzeby inwestycji zbiornik retencyjny na wody opadowe i roztopowe.

11. Podczas realizacji przedsięwzięcia będzie stosowany sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
12. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn będzie zlokalizowane na terenie utwardzonym zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych.
13. Zaplecze budowy będzie wyposażone w materiały absorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw.
14. W sytuacjach awaryjnych takich jak np. wyciek paliwa, będą podejmowane natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt będzie przekazywany podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji.
15. Podczas realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie.
16. Woda na potrzeby budowlane oraz bytowe będzie pobierana z sieci wodociągowej lub dostarczana beczkowozami.
17. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe będą odprowadzane do przewoźnych toalet (np. TOI TOI). Toalety te będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty i nie będzie dopuszczalne ich przepełnianie.
18. W związku z posadowieniem budynku powyżej poziomu wód gruntowych nie przewiduje się konieczności trwałego obniżania poziomu wód, a tym samym nie przewiduje się wpływu tego obniżania na tereny sąsiednie. W takim przypadku nie jest prawem wymagane uzyskiwanie pozwolenia wodno-prawnego
19. Roboty ziemne będą prowadzone w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
20. Zdjęta wierzchnia warstwa ziemi (odkład) będzie składowana poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do wyjść wód podziemnych.
21. Na etapie eksploatacji inwestycji woda będzie pobierana z sieci wodociągowej.
22. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.
23. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów na płycie garażu odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego. Odprowadzenie w/w wód do odbiorników będzie zapewnione w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie.
24. W projektowanym przedsięwzięciu nieoczyszczone ścieki bytowe przemysłowe lub komunalne nie będą odprowadzane do wód powierzchniowych lub do gruntu.
25. W projektowanym przedsięwzięciu wody opadowe oraz roztopowe będą odprowadzane do bezodpływowego zbiornika.
26. W projektowanym przedsięwzięciu jest zapewniony system retencjonowania wód deszczowych i roztopowych uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 l/s/ha terenu w czasie 15 minut.
27. W projektowanym przedsięwzięciu wody deszczowe i roztopowe ze zbiornika bezodpływowego i urządzeń kanalizacji deszczowej będą wywożone pojazdami asenizacyjnymi przez upoważnione podmioty z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne
28. W projektowanym przedsięwzięciu wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni o trwałej nawierzchni w szczególności z terenów dróg i parkingów przed ich odprowadzeniem do systemów kanalizacyjnych będą oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych.

29. W projektowanej inwestycji nie będą wykonywane nasadzenia drzew i krzewów na trasie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami.
30. W projektowanej inwestycji nie przewiduje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych.
31. Na terenie projektowanej inwestycji przebudowa urządzeń melioracyjnych zostanie wykonana zgodnie z posiadanym pozwoleniem wodno-prawnym.
32. Wszelkie prace na urządzeniach melioracyjnych będą uzgadniane z Gminną Spółką Wodną Lesznówola.
33. W projektowanym przedsięwzięciu zostanie zapewniona stała konserwacja urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych.
34. W projektowanej inwestycji zostanie zapewniony odbiór osadów z separatora substancji ropopochodnych przez wyspecjalizowaną do tego firmę.
35. W projektowanym przedsięwzięciu odpady będą magazynowane w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywane do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości nr ew.: 8/12, 8/5, 8/13, 8/17 (powstała z podziału dz. nr ew. 8/14) i 8/3 w obrębie ew. 0032 Zakłady Zamienie w jednostce ewidencyjnej Lesznówola, zatem organ dnia 27 czerwca 2023 r. zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. zawiadomił pełnomocnika inwestora oraz właściciela ww. nieruchomości.

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 wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Zamienie – część III, zatwierdzonego uchwałą nr 73/VIII/2015 Rady Gminy Lesznówola z dnia 17 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5895 z 2015 r.), gdzie dla terenu inwestycyjnego przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolem 1MU i innymi aktami prawa miejscowego, a także wymaganiami ochrony środowiska,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a. dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień

budowlanych na podstawie:

- a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a. przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
- a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W związku z powyższym w dniu 11 lipca 2023 r., wobec stwierdzenia naruszeń w powyższym zakresie, działając na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia, w terminie 30 dni, następujących braków i nieprawidłowości w przedłożonych egzemplarzach projektu poprzez:

1. doprowadzenie do zgodności projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego (w części opisowej i rysunkowej) z wnioskiem o pozwolenie na budowę, w zakresie całości dokumentacji projektowej, gdyż we wniosku jest mowa o „*budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami*”, natomiast w projekcie wskazana nazwa inwestycji to: „*budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z urządzeniami, w tym m.in. garażem podziemnym, szczelnym zbiornikiem na wody opadowe oraz szczelnym zbiornikiem wody na cele przeciwpożarowe oraz przebudowę sieci drenarskiej*”, mając na uwadze, że zgodnie z art. 29 ust 2 pkt 14) ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że: „*Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa: obiektów budowlanych będących urządzeniami melioracji wodnych;*”, zatem przebudowa sieci drenarskiej nie podlega zatwierdzeniu przez organ Starosty Piaseczyńskiego. Ponadto organ zauważa, że inwestor wystąpił o pozwolenie na budowę na jeden obiekt budowlany przy czym w dokumentacji projektowej wskazuje się etapowanie. Zatem należy usunąć etapowanie inwestycji, mając na uwadze art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że: „*Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.*”,
2. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany doprowadzić do zgodności z uchwałą nr 73/VIII/2015 Rady Gminy Lesznowola z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Zamienie – część III, w zakresie:
 - a) § 24 pkt), który stanowi, że: „*dla każdego nowego zamierzenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami MW, MU, UP polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych należy zapewnić system retencjonowania wód roztopowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 5*”, zatem wyliczyć i wykazać, że wskazany w projekcie zbiornik na wody opadowe jest w stanie spełnić powyższy zapis,
 - b) § 31 pkt 2 lit. b), w którym mowa: „*Dla terenów zabudowy mieszkaniowej*

- wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW ustala się: zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%”, mając na uwadze § 6 pkt 8) ww. uchwały, który stanowi, że: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na gruncie rodzimym w powierzchni działki, określonym procentowo”, należy wyliczyć i zachować spełnienie ww. zapisu pamiętając, że powierzchnia gruntu na dachu garażu podziemnego w przedłożonej dokumentacji powinna być traktowana jako powierzchnia utwardzona,
- c) § 32 pkt 2 lit. b), w którym mowa: „Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonego symbolem MU ustala się: zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25%”, mając na uwadze § 6 pkt 8) ww. uchwały, który stanowi, że: „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na gruncie rodzimym w powierzchni działki, określonym procentowo”, należy wyliczyć i zachować spełnienie ww. zapisu pamiętając, że powierzchnia gruntu na dachu garażu podziemnego w przedłożonej dokumentacji powinna być traktowana jako powierzchnia utwardzona,
- d) § 24 pkt 7), w którym mowa: „nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed powierzchniowym spływem wód opadowych”, zatem należy przedłożyć przekrój przez teren w stosunku do działek sąsiednich i wykazać, że wody opadowe nie będą powodowały ich zalewania,
3. mając na uwadze § 40 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), który stanowi, że: „Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.”, należy na projekcie zagospodarowania terenu wykazać graficznie wielkość projektowanego placu zabaw wraz ze wskazaniem jego wymiarów oraz zachowaniem spełnienia odległości o których mowa w ww. rozporządzeniu oraz wykazaniu, że zgodnie z § 40 ust. 1, który stanowi, że: „W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.” jest zachowane 30% powierzchni biologicznie czynnej wraz z dostępem dla niepełnosprawnych. Organ zauważa jednocześnie, że na projekcie zagospodarowania terenu plac zabaw oznaczono różową szlafurą której odniesienia zabrakło w legendzie. Ponadto należy wykazać spełnienie § 40 ust. 2, w którym mowa: „Nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10⁰⁰-16⁰⁰. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny.”,
4. w związku z § 6 ww. rozporządzenia, który stanowi, że: „Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.”, oraz mając na uwadze § 31 pkt 2 lit. c), w którym mowa: „Dla ww. uchwały miejscowego planu dla obszaru MW, w którym

mowa: „wysokość zabudowy : z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 18 m” oraz dla obszaru MU - § 32 pkt 2 lit. c), w którym mowa: „wysokość zabudowy : z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 14 m” należy wykazać wysokość budynku od gruntu rodzimego zachowując ustaloną w planie dopuszczalną wysokość,

5. w związku z art. 5 ust. 1 pkt 4) ustawy Prawo budowlane, w którym mowa: „*Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;*” oraz mając na uwadze 33 miejsca dla niepełnosprawnych wykazane na projekcie zagospodarowania terenu należy wykazać odpowiednią ilość mieszkań dla osób niepełnosprawnych korzystających z zaprojektowanych miejsc, czyli minimum 33 mieszkania, oznaczając je graficznie, jak i w części opisowej w projekcie architektoniczno-budowlanym poprzez m.in. dostępność łazienek, odpowiednich szerokości drzwi itp.,
6. doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.) z:
 - a) zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2) lit. c) stanowi, że: „*na stronie tytułowej zamieszcza się: identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany,*”, brak wskazania identyfikatora,
 - b) zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2) lit. d) stanowi, że: „*na stronie tytułowej zamieszcza się: imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;*”, wskazano inny adres inwestora niż we wniosku o pozwolenie na budowę,
 - c) zgodnie z § 14 pkt 5 lit. d), w którym mowa: „*Część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera: informacje i dane: o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;*”, organ wyjaśnia, że projektowane przedsięwzięcie poprzedzone zostało uzyskaniem decyzji Wójta Gminy Lesznawola nr 74/2023 z dnia 22 marca 2022 r., znak: RSR.6220.11.2022.2023.WD.16 stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia, zatem należy wykazać jakie zastosowano środki w celu zminimalizowania ujemnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko w fazie budowy i eksploatacji poprzez odniesienie się do nałożonych w decyzji środowiskowej obostrzeń,
7. przedłożenie do projektu architektoniczno-budowlanego oświadczenia projektanta o możliwości podłączenia projektowanego obiektu do istniejącej sieci ciepłowniczej – zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 3 lit. d, który stanowi, że: „*Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza: kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10*”, podpisane przez projektanta z uprawnieniami budowlanymi w specjalności sanitarnej,
8. zgodnie z art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy - Prawo budowlane, który stanowi: „*Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się: oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu*

zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy techniczne”, mając na uwadze art. 34 ust 3e ww. ustawy, który stanowi, że: „W oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3d pkt 3, wskazuje się również imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych:

- 1)osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a, biorących udział w opracowaniu projektu, do którego dołączone jest oświadczenie;
 - 2)projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu, do którego dołączone jest oświadczenie.” – zatem należy dołączyć oświadczenie projektanta o sporządzeniu ww. dokumentacji projektowej w którym, zgodnie z powyższym, wymienieni zostaną wszyscy projektanci biorący udział w przedmiotowym opracowaniu gdyż wskazano art. 20 ust. 2, czyli podstawę prawną przed nowelizacją ustawy Prawo budowlane,
9. należy pamiętać o czytelnym podpisywaniu 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, oraz pamiętać by w razie konieczności załączyć aktualne zaświadczenia o przynależności projektantów do właściwej izby samorządu zawodowego.

Postanowienie zostało odebrane przez pełnomocnika inwestora w dniu 17 lipca 2023 r. W dniu 16 sierpnia 2023 r. pełnomocnik inwestora złożył w tutejszym organie kompletne uzupełnienie ww. postanowienia.

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.

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

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz.1330) potwierdzam, że zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.) przedmiot inwestycji jest zwolniony z opłaty skarbowej.

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Stanisław Chrzanowski – pełnomocnik inwestora (+ egz. załącznika)
2. Gmina Lesznowola (decyzja)
ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola
3. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Natolin” (decyzja)
ul. Lanciego 19 lok. 140, 02-792 Warszawa
4. Zamienie Prestige PM Sp. z o.o. Sp. K. (decyzja)
ul. Górczewska 228 lok. 80, 01-460 Warszawa
5. aa (+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

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

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