

STAROSTA PIASECZYŃSKI

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

Piaseczno, 20 grudnia 2022 r.

Nr rej. ARB.6740.495.2022.AS

DECYZJA NR 1967 /2022

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, w związku z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351ze zm.) czytaj dalej ustawy - Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 4 kwietnia 2022r.,
wniosek uzupełniono i skorygowano dnia 28 kwietnia 2022r.,
ostateczna korekta wniosku z dnia 22 listopada 2022r.,

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

dla: P3 WARSAW Sp. z o.o.
ul. Złota 59
00-120 Warszawa

obejmujące: Centrum Logistyczne w Miejscowości Marysin / Wólka Kosowska
budowa 2 budynków magazynowo – produkcyjnych z częściami socjalno - biurowymi i pomieszczeniami technicznymi, wraz z budynkiem portierni, budynkiem pompowni p.poż., zbiornikiem wody do celów p.poż., 2 zbiornikami retencyjnymi, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu

parametry obiektu:	budynek A	budynek B
powierzchnia zabudowy	42.654,02 m ²	34.537,55 m ²
powierzchnia użytkowa	42.305,09 m ²	34.203,65 m ²
kubatura	583.378,56 m ³	471.975,02 m ³

adres zamierzenia budowlanego: działki nr ew. 40/3, 40/5, 40/6, 40/12, 40/14, 40/15, 41/1, 41/3, 42/11, 42/15, 42/16, 42/17 obręb ewidencyjny 0017 Marysin ; dz. nr ew. 53/3, 54/3, 55/3 obręb ewidencyjny 0031 Wólka Kosowska w jednostce ewidencyjnej 141803_2, Lesznów oraz fragment drogi przejazdowej wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. 40/4, 41/2, 42/14 obręb ewidencyjny 0017 Marysin w jednostce ewidencyjnej 141803_2, Lesznów, oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu ABC (...) „*granice terenu inwestycji*”

identyfikator działki ewidencyjnej: 141803_2.0017.40/3, 141803_2.0017.40/4, 141803_2.0017.40/5, 141803_2.0017.40/6, 141803_2.0017.40/12,

141803_2.0017.40/14, 141803_2.0017.40/15, 141803_2.0017.41/1,
141803_2.0017.41/2, 141803_2.0017.41/3, 141803_2.0017.42/11,
141803_2.0017.42/14, 141803_2.0017.42/15, 141803_2.0017.42/16,
141803_2.0017.42/17, 141803_2.0031.53/3, 141803_2.0031.54/3,
141803_2.0031.55/3,

kategorie obiektów: XVIII, XXII, XXV, VIII

projektant:

mgr inż. arch. Krzysztof Jopek posiadający uprawnienia budowlane nr 90/99, w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ew. MA- 0312 – branża architektoniczna;

mgr inż. Renata Pszczółkowska posiadająca uprawnienia budowlane nr MAZ/0417/POOS/12 , 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/0037/13 – branża sanitarna;

mgr inż. Adam Zdziarski posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0334/POOE/13, w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IE/0466/13 – branża elektryczna;

mgr inż. Bartłomiej Okoń posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0412/PWOD/13, w specjalności drogowej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/BD/0054/14 – 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. 45 ust. 4: wystąpić do organu architektoniczno-budowlanego, w celu:
 - 1) ostemplowania przedłożonego dziennika budowy albo
 - 2) wydania i ostemplowania dziennika budowy.

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. 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.

- roboty budowlane wykonywane w miejscach kolizji lub zbliżeń budowanego obiektu z podziemnym uzbrojeniem terenu należy wykonywać ręcznie i ze szczególną ostrożnością pod nadzorem inspektorów właściwych służb.

Roboty należy realizować zgodnie z dokumentacją budowy, z zachowaniem warunków nałożonych przez uzyskane opinie, uzgodnienia i pozwolenia oraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz ochronę środowiska.

W szczególności wynikające z:

- decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr WA.ZUZ.5.4210.190.2021.AS z dnia 02.04.2021r. udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę istniejącej sieci drenarskiej;

- decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr WA.ZUZ.5.4210.432.2021.AG z dnia 21 lipca 2021r. udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód obejmujące wykonywanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej;

- 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 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.

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 włącznie,

- 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) „Zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości (...)”, które „wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków.”
- 4) jeżeli do wykonania robót budowlanych zgodnie z niniejszą decyzją jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu oraz ew. najemcy lub użytkownika, na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu;
- 5) po zakończeniu budowy doprowadzić do należytego stanu i porządku teren nieruchomości, a w razie korzystania w trakcie budowy, także drogę, ulicę, sąsiednią nieruchomość, budynek lub lokal;
- 6) odpowiedzialność cywilno-prawna w związku z ewentualnymi szkodami wyrządzonymi w trakcie wykonywanych robót budowlanych oraz z tytułu odpowiedzialności za wejście na teren działek sąsiednich spoczywa w całości na inwestorze;
- 7) zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla niniejszej inwestycji nie zwalnia projektantów oraz projektantów

sprawdzających z odpowiedzialności cywilnej i zawodowej za zgodność inwestycji z przepisami;

8) organ przypomina o obowiązku gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami, w tym ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.).

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

UZASADNIENIE

Dnia 4 kwietnia 2022 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek złożony przez Pełnomocnika Inwestora o udzielenie pozwolenia na budowę. Wniosek został ostatecznie uzupełniony dnia 28 kwietnia 2022r., po wcześniejszym wezwaniu przez organ.

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

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci papierowej wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, t.j. 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 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 2022 r., poz. 1029 ze zm.) oceny, czy we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z powyższym dokonano zbadania zgodności dokumentacji i nie stwierdzono niezgodności zapisów decyzji środowiskowej z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Po zbadaniu materiału dowodowego organ uznał, że nie zachodzi konieczność ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

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

- 1) *podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;*
Podczas budowy stosowany będzie wyłącznie sprawny sprzęt i urządzenia budowlane
- 2) *zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, wskazać na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;*
Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zostaną wykonane na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód
- 3) *teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;*
Teren inwestycji będzie wyposażony w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 4) *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;*
W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, zostaną podjęte natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt będzie przekazany podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 5) *na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej;*
Woda na potrzeby budowlane na etapie realizacji przedsięwzięcia oraz na cele bytowe będzie dostarczana beczkowozami, ewentualnie będzie pobierana z sieci wodociągowej;
- 6) *na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;*
Na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy będą odprowadzane do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzone będzie w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz w sposób nie zmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 7) *na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do kontenerów sanitarnych lub przewoźnych toalet, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty;*
Na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzane będą do kontenerów sanitarnych lub przewoźnych toalet, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty;
- 8) *w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;*
W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzone będą bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczony zostanie czas odwadniania wykopu do minimum oraz zostanie ograniczony wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; woda z odwodnienia zagospodarowana

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

9) roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;

Roboty ziemne prowadzone będą w sposób nienaruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;

10) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;

Zdjęta wierzchnia warstwa ziemi (odkład) składowany będzie poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne oraz poza terenem zagrożonym powodzią;

11) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej;

W projekcie przewidziano zasilanie w wodę z sieci wodociągowej

12) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego z odpływem rowu melioracyjnego; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawiesin) dla ww. wód

Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego z odpływem rowu melioracyjnego; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawiesin) dla ww. wód

13) na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;

W projekcie przewidziano odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej

14) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;

W projekcie przewidziano magazynowanie odpadów w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywanie do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;

15) 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;

Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań zostaną przeprowadzone oględziny 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;

16) wycinkę drzew wykonać poza sezonem lęgowym ptaków, w okresie od początku września do końca lutego lub w okresie lęgowym ptaków pod nadzorem przyrodniczym;

Wycinka drzew zostanie wykonana poza sezonem lęgowym ptaków, w okresie od początku

września do końca lutego lub w okresie lęgowym ptaków pod nadzorem przyrodniczym;

17) przed rozpoczęciem oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;

Przed rozpoczęciem oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;

18) podczas prowadzenia prac, w przypadku konieczności wykonania wykopów, należy je zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;

Podczas prowadzenia prac, w przypadku konieczności wykonania wykopów, zostaną one zabezpieczone w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;

19) w trakcie prac budowlanych i na etapie eksploatacji teren przedsięwzięcia należy wygrodzić szczelnym ogrodzeniem, uniemożliwiającym przedostawanie się zwierząt na teren realizowanej inwestycji;

W trakcie prac budowlanych i na etapie eksploatacji teren przedsięwzięcia zostanie wygrodzony szczelnym ogrodzeniem, uniemożliwiającym przedostawanie się zwierząt na teren realizowanej inwestycji;

20) wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednokierunkowo, nadmiar zdeponować do późniejszego wykorzystania;

Wierzchnia warstwa gleby zdejmowana będzie jednokierunkowo, nadmiar zostanie zdeponowany do późniejszego wykorzystania;

21) zastosować na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji maksymalnie:

- 72 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;

W projekcie zastosowano 56 wentylatory o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75dB,

- 36 klimatyzatorów o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każdy;

Nie projektuje się klimatyzatorów

- 58 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;

W projekcie zastosowano 4 wentylatory o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80dB,

- 72 wyrzutni/czerpni dachowych o poziome mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każda;

W projekcie zastosowano 2 czerpnie dachowe o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70dB,

- 9 kotłów gazowych o mocy nie większej niż 60 kW każdy;

Nie projektuje się kotłów gazowych

- 9 kotłów gazowych o mocy nie większej niż 30 kW każdy;

Nie projektuje się kotłów gazowych

- 179 promienników gazowych o mocy nie większej niż 53 kW każdy;

W projekcie zastosowano 96 promienników gazowych o mocy 53 kW

- 2 awaryjne agregaty prądotwórcze o mocy nie większej niż 320 kW każdy.

Nie projektuje się na obecnym etapie.

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 działki nr ew. 39, 40/3,40/4, 40/5, 40/6, 40/12, 40/14, 40/15, 41/1, 41/2, 41/3, 42/11, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17 obręb ewidencyjny 0017 Marysin ; dz. nr ew. 53/3, 54/3, 55/3 obręb ewidencyjny 0031 Wólka Kosowska w jednostce ewidencyjnej 141803_2, Lesznówola, zatem organ dokonał zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a.

zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania. Art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że: „Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu”. Doręczone zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości organ uznał za skuteczne. W zawiadomieniu wskazał miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z dokumentacją oraz składać ewentualne uwagi i wnioski. Zawiadomione strony postępowania nie brały czynnego udziału w postępowaniu.

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

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębów Marysin i Wólka Kosowska zatwierdzonego uchwałą Nr 266/XXIV/2010 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 maja 2020 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego, poz. 6941 z dnia 24.06.2020), gdzie dla terenu inwestycji przewidziano teren zabudowy usługowo-przemysłowej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym 1 UP, 2UP i innymi aktami prawa miejscowego,
 - 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 dniu 15 czerwca 2021r. Pełnomocnik inwestora złożył wniosek o zawieszenie postępowania administracyjnego, organ postanowieniem zawiesił przedmiotowe postępowanie. Natomiast dnia 22 listopada 2022 r. Pełnomocnik inwestora złożył wniosek o podjęcie postępowania, jednocześnie załączając skorygowany wniosek o pozwolenie na budowę rozszerzający zakres planowanej inwestycji. Organ postanowieniem z dnia 30

listopada 2022r. podjął na wniosek Pełnomocnika inwestora postępowanie administracyjne w sprawie ww. pozwolenia na budowę.

Zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej wyrażonej w przepisie art. 7 Kpa – organy administracji publicznej zobowiązane są podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes strony. Oznacza to, że każda sprawa wymaga indywidualnego szczegółowego zbadania i rozważenia argumentów, które stanowiłyby podstawę do podjęcia konkretnego rozstrzygnięcia, a zatem zobowiązane są do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy tj. wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego zgodnie z przepisem art. 77 § 1 Kpa.

Niniejszym wyjaśniam, że zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez Inwestora decyzja środowiskowa Wójta Gminy Lesznowola nr 164/2020 z dnia 20.10.2020r. obejmuje przedsięwzięcie polegające na „budowie centrum logistyczno - magazynowo - produkcyjne, z częściami socjalno — biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ew. 40/3, 40/5, 40/6, 40/12, 40/14, 40/15, 41/1, 41/3, 42/11, 42/15, 42/16, 42/17, obręb 0017 Marysin, oraz dz. nr ew.: 53/3, 54/3, 55/3 obręb 0031 Wólka Kosowska”.

Organ miał wątpliwości czy zaprojektowana droga (dz. nr ew. 40/4, 41/2, 42/14 obręb ewidencyjny 0017 Marysin) łącząca dwa etapy przedmiotowej inwestycji nie spowoduje zmiany warunków ww. decyzji środowiskowej. Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 7a § 1 Kpa „jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ”.

Z przedłożonych materiałów wynika, że droga łącząca obie hale będzie miała długość nie większą niż 1 km. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się: „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt. 31 i 32(...)”, zatem ujęcie w projekcie budowlanym przedmiotowego centrum logistycznego zakresu drogi wraz ze zjazdami do działek nr ew. 42/11 i 42/15 nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, co zostało również potwierdzone w postanowieniu Wójta Gminy Lesznowola nr 19/2022 z dnia 07.11.2022 r.

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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. nr 187, poz.1330) potwierdzam, że zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2142 ze zm.), podmiot wniósł opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 2 x 539 zł.



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.

Załącznik: zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Mateusz Ziomek Pełnomocnik inwestora (+ egz. załącznika)
2. Pan Cezary Serafin
3. Pani Agnieszka Serafin
4. aa (+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

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

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

