

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Magdalena Dąbrowska
INSPEKTOR
Wydział Architektoniczno-Budowlany
STAROSTA PIASECZYŃSKI
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel.(22) 756-61-63, fax. (22) 737-11-58

Piaseczno, 12 maja 2021 r.

DECYZJA NR 945/2021
z dnia 12.05.2021
stała się ostateczna 19.05.2021
Piaseczno 19.05.2021

Nr rej. ARB.6740.2031.2020.MgD

DECYZJA NR 945 /2021 Piaseczno

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 2020 r., poz. 1333 ze 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 2021 r., poz. 735), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 18 grudnia 2020 r., zmienionego w dniu 9 kwietnia 2021 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla: Olsza Olbrysz Sp. Jawna
ul. Kurantów 11, 02-873 Warszawa

obejmujące: rozbudowa i przebudowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z instalacjami wewnętrznymi (w tym gazową), instalacjami zewnętrznymi na terenie, wiatą, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi, utwardzeniami, szczelnym zbiornikiem retencyjnym podziemnym

<u>parametry hali:</u>	<u>przed zmianami:</u>	<u>po zmianach:</u>
powierzchnia zabudowy:	3666,27 m ²	5619,10 m ²
powierzchnia użytkowa:	3540,71 m ²	5037,33 m ²
kubatura:	21746,78 m ³	33464,50 m ³

<u>parametry wiaty:</u>	
powierzchnia zabudowy:	35,00 m ²
powierzchnia użytkowa:	33,30 m ²
kubatura:	140 m ³

adres inwestycji: działka nr ew. 21/5,21/6, obręb 0007 Kolonia Lesznówola
w jednostce ew. 141803_2 Lesznówola

kategorie obiektów: VIII, XVIII, XXII

projektant:

- mgr inż. arch. Michał Birecki posiadający uprawnienia budowlane nr ew. Ma/035/10, w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MA-2249 – branża architektoniczna

- **mgr inż. Piotr Szaciło** posiadający uprawnienia budowlane nr ew. PDL/0001/PWOK/14, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. PDL/BO/0088/14 – branża konstrukcyjna;

- **Tomasz Jakimiec** posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0050/PBE/16 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IE/0571/16 – branża elektryczna;

- **mgr inż. Emil Wyszynski** posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0041/PWBS/17 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ew. MAZ/IS/0544/17 – branża sanitarna;

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) przy wykonywaniu robót, należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania, wg przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 215 ze zm.), zgodnie z art. 10 ustawy - Prawo budowlane;
- 2) „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;
- 3) 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, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane,
- 4) 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;
- 5) kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy, zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt. 1 ustawy - Prawo budowlane;
- 6) kierownik budowy (robót) jest obowiązany umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy - Prawo budowlane kierownik budowy (robót) jest obowiązany odpowiednio zabezpieczyć teren budowy, zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane;
- 7) przy prowadzeniu robót budowlanych do kierowania, którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno - budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności, zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane;
- 8) obiekty podlegają wyznaczeniu w terenie przez uprawnionego geodetę, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, zaś obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające wykonania inwentaryzacji geodezyjnej, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
- 9) 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,

- 10) zgodnie z art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1405 ze zm.) organ przypomina o konieczności zachowania wszystkich warunków wynikających z decyzji Wójta Gminy Lesznówola nr 106/2020 z dnia 8 września 2020 r.

UZASADNIENIE

Dnia 18 grudnia 2020 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek Olsza Olbrysz Sp. Jawna o udzielenie pozwolenia na budowę.

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

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) oświadczenie projektanta o możliwości podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej;
- 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 2021 r., poz. 247) 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.:

- a) przed przystąpieniem jakichkolwiek działań, w tym usunięciem wierzchniej warstwy gleby, 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;
- b) W trakcie prac budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew przeznaczonych do adaptacji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
- c) Teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej (w szczególności miejsca i postoju konserwacji maszyn budowlanych oraz środków transportu) należy

zorganizować na podłożu utwardzonym, zabezpieczonym przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (np. substancji ropopochodnych) do gruntu;

- d) Teren inwestycji na etapie realizacji należy ogrodzić szczelnym ogrodzeniem; wykopy na terenie budowy regularnie kontrolować do czasu ich zasypania, a w przypadku uwiecznienia w nich zwierząt należy dokonać ich ewakuacji poza obszar prowadzenia prac; optymalnie należy wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwieczonych zwierząt;
- e) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych substancji do gruntu i wód;
- f) Zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- g) 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;
- h) Na etapie budowy wodę pobierać z wodociągu na podstawie stosownej umowy;
- i) Roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w Warstwy Wodonośne
- j) W przypadku montażu transformatora olejowego wykonania misy fundamentowej pod stacją transformatorową o pojemności odpowiadającej ilości płynu olejowego w transformatorze na wypadek awarii;
- k) Wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy zagospodarować na terenie własnym, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich;
- l) Na etapie realizacji inwestycji ścieki socjalno - bytowe odprowadzać do tymczasowych urządzeń sanitarnych, opróżnianych systematycznie przez uprawnione podmioty bądź do kanalizacji sanitarnej;
- ł) Na etapie realizacji wodę na potrzeby socjalno - bytowe pobierać z wodociągu miejskiego na podstawie stosownych uzgodnień z. gestorem sieci;
- m) Na etapie eksploatacji ścieki socjalno - bytowe i technologiczne odprowadzać do miejskiej kanalizacji na podstawie uzgodnień z gestorem sieci;
- n) Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych (place, drogi wewnętrzne) odprowadzać do szczelnego zbiornika retencyjnego po uprzednim podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i osadniku, a następnie w pierwszej kolejności wykorzystywać do podlewania terenów zielonych, nadmiar odprowadzać do rowu melioracyjnego w ul. Gwarnej;
- o) Wody opadowe i roztopowe odprowadzać zgodnie: z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz Warunków, jakie należy spełnić przy Wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. 2019, poz. 1311);
- p) Przygotować miejsca do selektywnej zbiórki i odpowiednio zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska wodno-gruntowego, odpady o charakterze niebezpiecznym gromadzić w szczelnych pojemnikach;
- r) Prowadzić segregację odpadów i dokonywać ich wywozu przez specjalistyczną firmę z uprawnieniami.

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. 21/5 i 21/6, w obrębie ew0007 Kolonia Lesznówola, w jednostce ewidencyjnej Lesznówola, zatem jedyną stroną postępowania jest inwestor, więc zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., nie było potrzeby wysyłania zawiadomienia 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 budowlanego z ustaleniami wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą 162/XIII/2015 Rady Gminy Lesznówola z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Kolonia Lesznówola (t.j. Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 grudnia 2015 r. poz. 11186), gdzie dla terenu inwestycyjnego przewidziano tereny zabudowy usługowo- produkcyjnej, oznaczone w planie symbolem UP; i innymi aktami prawa miejscowego, a także wymaganiami ochrony środowiska,
2. zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust.7,
4. wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Wobec stwierdzenia naruszeń w powyższym zakresie, działając na podstawie art. 35 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, Starosta Piaseczyński postanowieniem z dnia 16 lutego 2021 r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia w terminie 120 dni od daty doręczenia, następujących braków i nieprawidłowości w przedłożonych egzemplarzach projektu poprzez:

1. Doprowadzenie zamierzenia budowlanego do zgodności z wnioskiem, gdyż z projektu budowlanego wynika, że poza rozbudową przedmiotowego budynku przewiduje się również jego przebudowę. Ponadto z projektu budowlanego wynika, że projektuje się również zbiornik ON i ad blue, które w zamierzeniu budowlanym nie zostały wymienione;
2. Przedłożenie ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zezwalającej na użytkowanie budynku objętego wnioskiem;
3. Uzupełnienie projektu budowlanego o inwentaryzację budynku (opis techniczny stanu istniejącego, wraz ze wszystkimi jego parametrami, w tym wszystkie powierzchnie, długość, szerokość i wysokość budynku, oraz rysunkami : rzuty, przekroje, elewacje z określeniem ich wg stron świata), oraz zgodnie z § 206 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie z dnia 2 kwietnia 2002 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), który stanowi:

„Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.” - projekt należy uzupełnić również o ekspertyzę techniczną;

4. Doprowadzenie zamierzenia budowlanego do zgodności z uchwałą nr 162/XIII/2015 Rady Gminy Lesznawola z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznawola dla części obrębu Kolonia Lesznawola (t.j. Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15 grudnia 2015 r. poz. 11186), w zakresie:
 - 1) § 13 pkt 3 brzmiącym: *„zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego: a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, b) minimalna intensywność – 0,001, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%”* - należy wykazać spełnienie tych warunków poprzez podanie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w formie procentowego udziału w powierzchni działki objętej inwestycją, oraz należy uzupełnić projekt o podanie intensywności zabudowy;
 - 2) § 10 ust. 6, który stanowi: *„Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w pasie technologicznym napowietrznej linii o napięciu 220kV o szerokości 50 m (po 25 metrów w obie strony od osi linii), dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi”* – w związku z czym należy uzupełnić projekt o uzgodnienie planowanej inwestycji z zarządcą sieci napowietrznej 220 kV;
5. Doprowadzić zamierzenie budowlane do zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie z dnia 2 kwietnia 2002 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) w zakresie:
 - 1) § 16 stanowiącym, że: *„1. Do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od dojeżdż i dojazdów, o których mowa w § 14 ust. 1 i 3, utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać.”*, oraz z § 55 ust. 2 brzmiącym: *„W niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, o których mowa w § 54 ust. 1, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Nie dotyczy to budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych.”*- należy zatem wykazać spełnienie powyższego przepisu;
 - 2) § 212 , który brzmi : *„Ustanawia się pięć klas odporności pożarowej budynków lub ich części, podanych w kolejności od najwyższej do najniższej i oznaczonych literami: "A", "B", "C", "D" i "E", a scharakteryzowanych w § 216; (...)”* – należy uzupełnić projekt o podanie klasy odporności pożarowej, zgodnie z tabelami zawartymi w przywołanym przepisie, podając m.in. maksymalną gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej w budynku Q [MJ/m²]. Ponadto należy wykazać spełnienie przepisów wynikających z § 12 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (t.j. Dz. U. Nr 124 z 2009 r. poz. 1030), stanowiącego, że : *„Drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku, należy doprowadzić do:*

- 1) budynku zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I lub ZL II;
 - 2) budynku należącego do grupy wysokości: średniowysoki, wysoki lub wysokościowy, zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, ZL IV lub ZL V;
 - 3) budynku zawierającego strefę pożarową produkcyjną lub magazynową oraz do strefy pożarowej poza budynkiem, obejmującej urządzenia technologiczne, plac składowy lub wiatę, jeżeli gęstość obciążenia ogniowego wymienionych stref pożarowych przekracza 500 MJ/m^2 i zachodzi co najmniej jeden z warunków:
 - a) powierzchnia strefy pożarowej przekracza 1.000 m^2 ,
 - b) występuje pomieszczenie zagrożone wybuchem;
 - 4) budynku zawierającego strefę pożarową produkcyjną lub magazynową o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m^2 o powierzchni przekraczającej 20.000 m^2 ;
 - 5) budynku niskiego:
 - a) zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III o powierzchni przekraczającej 1.000 m^2 , obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwsza, lub
 - b) zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL V i mającego ponad 50 miejsc noclegowych;
 - 6) obiektu budowlanego innego niż budynek, przeznaczonego do użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego, w którym przewiduje się możliwość jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób;
 - 7) stanowiska czerpania wody do celów przeciwpożarowych. (...)” - należy uzupełnić projekt budowlany o dokładne wytyczne dotyczące drogi pożarowej;
6. Projekt budowlany należy doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1935) w zakresie:
- 1) § 11 ust. 2 pkt 13 stanowiący : „Opis techniczny, o którym mowa w ust. 1, sporządzony z uwzględnieniem § 7, powinien określać: warunki ochrony przeciwpożarowej określone w odrębnych przepisach”- należy uzupełnić projekt budowlany o pełną informację dotyczącą warunków pożarowych;
7. W projekcie zagospodarowania terenu należy :
- 1) Wskazać, które miejsca postojowe są istniejące, a które projektowane - oraz je zwymiarować (podając długość i szerokość), jednocześnie podając ich odległość od granic działki objętej inwestycją- czyli wykazując zgodność z § 19 warunków technicznych, który brzmi : „ 1. Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż:
 - 1) dla samochodów osobowych:
 - a) 7 m - w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
 - b) 10 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
 - c) 20 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;
 - 2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:
 - a) 10 m - w przypadku parkingu do 4 stanowisk postojowych włącznie,
 - b) 20 m - w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk postojowych.

2. *Stanowiska postojowe, w tym również zadaszone, oraz otwarte garaże wielo-poziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:*
 - 1) *dla samochodów osobowych:*
 - a) *3 m - w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,*
 - b) *6 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,*
 - c) *16 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych; (...)*”, oraz zgodność § 21, brzmiącym: „*1. Stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej:*
 - 1) *szerokość 2,5 m i długość 5 m - w przypadku samochodów osobowych;*
 - 2) *szerokość 3,6 m i długość 5 m - w przypadku samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;*
 - 3) *szerokość 3,5 m i długość 8 m - w przypadku samochodów ciężarowych;*
 - 4) *szerokość 4 m i długość 10 m - w przypadku autobusów.*
 2. *W przypadku usytuowania wzdłuż jezdni stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej:*
 - 1) *szerokość 3,6 m, z możliwością ograniczenia do 2,5 m - w przypadku zapewnienia możliwości korzystania z przylegającego dojścia lub ciągu pieszo-jezdnego, i długość 6 m - w przypadku samochodów osobowych;*
 - 2) *szerokość 3,6 m i długość 6 m - w przypadku samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;*
 - 3) *szerokość 3 m i długość 15 m - w przypadku samochodów ciężarowych;*
 - 4) *szerokość 3 m i długość 19 m - w przypadku autobusów.”;*
- 2) Jasno opisać, które elementy nie podlegają zatwierdzenia przez organ architektoniczno-budowlany, zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo budowlane (np. brama wjazdowa, której budowa nie podlega zatwierdzeniu przez tutejszy organ);
- 3) Należy wyraźnie oddzielić części budynku, w których jest jedna, a w których dwie kondygnacje;
- 4) Należy wskazać czy widoczna na rysunku droga pożarowa jest istniejąca, czy projektowana;
8. W części opisowej projektu, oraz w projekcie zagospodarowania terenu wskazano, że projektuje się wiatę, zbiornik ON i ad blue; oraz podziemny zbiornik retencyjny wód deszczowych- w związku z czym należy uzupełnić projekt budowlany o ich projekty;
9. Projekt budowlany należy doprowadzić do zgodności z decyzją Wójta Gminy Lesznówola nr 106/2020 z dnia 8 września 2020 r. w zakresie pkt II.15, który stanowi: „*wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych (place, drogi wewnętrzne) odprowadzić do szczelnego zbiornika(...), nadmiar odprowadzić do rowu melioracyjnego w ul. Gwarnej*”- jednocześnie zgodnie z § 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.), który stanowi: „*Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na: usługi wodne*”, w związku z § 35 ust. 3 pkt 5 Prawa wodnego, brzmiącym: „*Usługi wodne obejmują: wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, obejmujące także wprowadzanie ścieków do urządzeń wodnych*”- należy przedłożyć pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie wód do rowu melioracyjnego, oraz na budowę wylotu kanalizacji deszczowej;
10. 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,

W dniu 9 kwietnia 2021 r. pełnomocnik inwestora złożył korektę wniosku w zakresie zamierzenia budowlanego oraz uzupełnione 4 egzemplarze projektu budowlanego, wypełniając wszystkie punkty 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.

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 2020 r., poz. 1546 ze zm.), wniósł opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 269,50 zł.



Załącznik: zatwierdzony projekt budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Michał Birecki – pełnomocnik inwestora (+ 2 egz. proj. bud.)
2. aa (+ 1 egz. proj. bud.)

Do wiadomości:

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

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 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 (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1405 ze zm.).

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.

POUCZENIE

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).