

Nr rej. ARB.6740.740.2024.MT

DECYZJA NR 1631/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36a, w związku z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418), 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 2025 r., poz. 572 ze zm.), czytaj dalej k.p.a.,
po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 18 czerwca 2025 r., uzupełnionego w dniu 11 lipca 2025 r.,
o zmianę decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 434/2025 z dnia 17 marca 2025 r.

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

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

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

zmieniam decyzję
Starosty Piaseczyńskiego nr 434/2025 z dnia 17 marca 2025 r.,
nr rej. ARB.6740.740.2024.MT

zatwierdzam „zamienny” projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę wg „zamiennego” projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie: budowy drugiego budynku magazynowo – usługowo - produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na części działek nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznówola, oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu od litery E do H

Parametry budynku magazynowo-usługowo-produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym:

powierzchnia zabudowy:	3 013,55 m ²
powierzchnia użytkowa:	2 913,17 m ²
kubatura:	36 382,70 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1

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

projektanci:

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

z zachowaniem pozostałych warunków zawartych w decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 434/2025 z dnia 17 marca 2025 r., nr rej. ARB.6740.740.2024.MT

UZASADNIENIE

W dniu 11 lipca 2025 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek spółki APM Business Park Zamienie Sp. z o.o., o zmianę decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 434/2025 z dnia 17 marca 2025 r., nr rej. ARB.6740.740.2024.MT, pozwolenia na budowę: budowę budynku magazynowo – usługowo - produkcyjnego z zapleciami socjalno-biuroowymi, portierni, zbiornika i pompowni ppoż, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, stacji LNG wraz z instalacją gazową, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdżalnic wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na części działek nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznów oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu od litery A do F, uzupełniony w dniu 11 lipca 2025 r., po wcześniejszym wezwaniu przez organ.

Zakres zmian dotyczy: budowy drugiego budynku magazynowo – usługowo - produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdżalnic wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na części działek nr ew. 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznów oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu od litery E do H

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

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

Wójta Gminy Lesznówola nr 68/2025 z dnia 25 marca 2025 r., nr rej. RSR.6620.34.2022-2025.WD.29, ustalającej uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku magazynowo – usługowo – produkcyjnego (produkcja nieuciążliwa) z zapleciami socjalno-biurowym, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, parkingu, wewnętrznych dojazdów o dojeździe wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie części działek o numerach ewidencyjnych 10/1, 11/1, 12/3, 15/1, 16/1 17/1 ,18/1, obręb 0033 Zgorzała, jednostka ewidencyjna 141803_2 Lesznówola, która określiła następujące warunki:

- 1) Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy przeprowadzić analizę w zakresie możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów w stosunku do stwierdzonych gatunków objętych ochroną, a także przeprowadzić kontrolę terenową pod kątem występowania innych gatunków chronionych. Kontrola terenowa powinna dotyczyć nie tylko terenu planowanej inwestycji, ale również pasów terenu przewidzianych pod budowę drogi dojazdowej umożliwiającej połączenie komunikacyjne z drogą publiczną.
- 2) Wycinkę drzew i krzewów wykonać pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, w okresie od początku września do końca lutego lub w pozostałym okresie po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
- 3) Urodzajną warstwę gleby (humus) zdejmować jednokierunkowo i zdeponować w niewielkich przyzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem oraz rozmywaniem przez opady atmosferyczne w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.
- 4) Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować, na terenie uprzednio utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty.
- 5) Teren budowy ogrodzić za pomocą tymczasowego ogrodzenia (najlepiej pełnego). 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.
- 6) Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób minimalizujący wpadanie do nich zwierząt. W przypadku zauważenia zwierząt w wykopach dokonać ich ewakuacji ich przy zastosowaniu przepisów odrębnych.
- 7) Kontrować wszelkie zastoiska wodne pojawiające się na terenie budowy przed ich likwidacją pod kątem obecności w nich zwierząt, w szczególności płazów. W przypadku zauważenia zwierząt w zastoiskach zwierzęta należy ewakuować przy zastosowaniu przepisów odrębnych
- 8) Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o cieplej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy.
- 9) Przy realizacji nasadzeń na terenie projektowanych powierzchni biologicznie czynnych należy stosować gatunki rodzime, odporne na zanieczyszczenia i dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin zielnych dostosowane do lokalnych

warunków, kwitujące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.

- 10) Na etapie eksploatacji zastosować ogrodzenie stałe i pełne przynajmniej do wysokości 0,3 m nad p.p.t., np. na podmurówce uniemożliwiającej przedostawanie się zwierząt naziemnych (np. drobne ssaki, płazy). Dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia ażurowego na całej wysokości, np. siatki ogrodzeniowej, do której będzie dowiązane, np. ogrodzenie dogęszczające po zewnętrznej stronie ogrodzenia głównego, np. w postaci siatki o oczkach nie większych jak 0,5 cm (tzw. żabianki) wkopanej co najmniej 10 cm w głąb podłoża i wysokości ponad gruntem wynoszącej 60 cm z której górna część od długości ok. 10 cm powinna być trwale wygięta pod kątem prostym na zewnątrz od głównego ogrodzenia.
- 11) Prace budowlane oraz transport materiałów budowlanych, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00.
- 12) Prace prowadzić w taki sposób, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.
- 13) W przypadku wystąpienia takiej możliwości zaopatrzenie w gaz realizować z zewnętrznych sieci gazowych;
- 14) Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie zasilać w wodę na cele socjalno- bytowe z wodociągu gminnego.
- 15) Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do zbiorników bezodpływowych, a docelowo do sieci kanalizacyjnej (po jej powstaniu). Zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuszczać do ich przepełnienia).
- 16) Wody opadowe z terenów utwardzonych zbierane będą za pomocą wpustów ulicznych i ewentualnie miejscowo za pomocą odwodnień liniowych i będą odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej (wraz ze zbiornikiem retencyjnym) i dalej, za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych wyposażonego w komorę osadczą - do rowu melioracyjnego (na zasadach ustalonych z zarządcą odbiornika i w oparciu o uzyskane pozwolenie wodnoprawne).
- 17) Ww. wody przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzenia 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 wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311);
- 18) W przypadku niespełnienia ww. wymogów, zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla wód opadowych i roztopowych na których mogą występować zanieczyszczenia (tj. tereny utwardzone).
- 19) Systematycznie dokonywać pomiaru ilości ww. wód odpływających z terenu inwestycji oraz pomiarów jakości odprowadzanych wód w zakresie wskaźników oraz zanieczyszczeń.
- 20) Urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tą usługę.
- 21) Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
- 22) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie utwardzonym (np. płytami betonowymi) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
- 23) Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej

- sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
- 24) Teren budowy wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych.
 - 25) W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.
 - 26) W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych lub igłofiltrów pod pojedyncze elementy). 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.
 - 27) Na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych. Odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów. Odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
 - 28) Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
 - 29) Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
 - 30) Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.
 - 31) Na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz cele socjalno-bytowe dostarczać beczkowozami.
 - 32) Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przenośnych toalet (np. TOI-TOI). Ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia).
 - 33) Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
 - 34) Powstające na etapie eksploatacji odpady niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne magazynować w oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed dostępem osób nieupoważnionych, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko; prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na transport, zbieranie, unieszkodliwienie lub odzysk odpadów.
 - 35) Stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

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

- 1) Wszelkie urządzenia związane z odprowadzeniem wód z terenu inwestycji należy zaprojektować jako szczelne, tak by nie były „pułapkami bez wyjścia” dla drobnych

zwierząt.

- 2) W przypadku konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, na etapie projektu budowlanego należy ustalić miejsce i sposób odprowadzenia wód z odwodnienia wykopów.
- 3) Zaprojektować, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - a) 4 kotły gazowe o maksymalnej mocy do 130 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 4 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 13,4 m i maksymalnej średnicy 0,16 m każdy;
 - b) 7 grzewczych urządzeń gazowych (promienników), o mocy maksymalnej do 53 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 7 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 13,4 m i maksymalnej średnicy 0,16 m każdy.
- 4) W przypadku wystąpienia takiej konieczności posadowić zbiorniki na gaz LNG o maksymalnej łącznej pojemności do 40 m³.
- 5) Łączna równoważna moc akustyczna w okresie odniesienia punktowych stacjonarnych źródeł hałasu nie może przekroczyć 102,2 dB(A).
- 6) Zabezpieczyć zabudowę mieszkaniową położoną na północ od przedsięwzięcia przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym źródeł na dachu hali przez realizację ekranu akustycznego o długości 101,52 m, wysokości 2 m zgodnie z poniższymi współrzędnymi:

m	zgodnie z	X	Y
		634834,8	473303,1
		634819,5	473331,8
		634851,7	473348,5
		634866,8	473319,6

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 ostoji, 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 nakładam obowiązek monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko umożliwiając szybkie reagowanie na ewentualne awarie; oraz określam szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie na podstawie § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. nr 138, poz. 1554), nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia

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

Wobec tego, że inwestor nie złożył do Starosty Piaseczyńskiego wniosku o ponowne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ dokonał na podstawie art. 88 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) oceny, czy we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z powyższym dokonano zbadania zgodności dokumentacji i nie stwierdzono niezgodności zapisów decyzji środowiskowej z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Po zbadaniu materiału dowodowego organ uznał, że nie zachodzi konieczność ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, inwestor załączył do dokumentacji ostateczną decyzję Wójta Gminy Lesznowola nr 68/2025 z dnia 25 marca 2025 r., nr rej. RSR.6620.34.2022-2025.WD.29 o środowiskowych uwarunkowaniach.

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.:

	Wymagania decyzji środowiskowej	Projekt budowlany
1	Przedmiotem przedsięwzięcia będzie budowa budynku magazynowo - usługowo - produkcyjnego z zapleciami socjalno - biurowymi, zbiornika retencyjnego rurowego wraz z kanalizacją deszczową, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż - wraz z towarzyszącą infrastrukturą.	Zaprojektowano budynek magazynowo - usługowo - produkcyjny z zapleczem socjalno - biurowym, zbiornik retencyjny rurowy wraz z kanalizacją deszczową, parking, wewnętrzne dojazdy dojeżdż wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
2	Łączna powierzchnia użytkowa parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosi ok. 6758 m ² . Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 3014 m ² . Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia będzie odbywała się do drogi lokalnej IKDL, poprzez teren sąsiedniej projektowanej inwestycji.	Zaprojektowano: • łączną powierzchnię użytkową parkingów (z uwzględnieniem drogi dojazdowej na terenie IUP oznaczonym literami ABCDEF) wynoszącą 6 748,5 m² • budynek o pow. zabudowy wynoszącej 3 013,55 m² • obsługę komunikacyjną przedsięwzięcia poprzez teren IUP (ABCDEF)
	Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem korzyści ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich	
3	Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy przeprowadzić analizę w zakresie możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów w stosunku do stwierdzonych gatunków objętych ochroną, a także przeprowadzić kontrolę terenową pod kątem występowania innych gatunków chronionych. Kontrola terenowa powinna dotyczyć nie tylko terenu planowanej inwestycji, ale również pasów terenu przewidzianych pod budowę drogi dojazdowej umożliwiającej połączenie komunikacyjne z drogą publiczną.	Dotyczy etapu realizacji. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy przeprowadzić analizę w zakresie możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów w stosunku do stwierdzonych gatunków objętych ochroną, a także przeprowadzić kontrolę terenową pod kątem występowania innych gatunków chronionych. Kontrola terenowa powinna dotyczyć nie tylko terenu planowanej inwestycji, ale również pasów terenu przewidzianych pod budowę drogi dojazdowej umożliwiającej połączenie komunikacyjne z drogą publiczną.
4	Wycinkę drzew i krzewów wykonać pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, w okresie od początku września do końca lutego lub w pozostałym okresie po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac	Dotyczy etapu realizacji. Wycinkę drzew i krzewów wykonać pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, w okresie od początku września do końca lutego lub w pozostałym okresie po dokonaniu przez nadzór

	(maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.	przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
5	Urodzajną warstwę gleby (humus) zdejmować jednokierunkowo i zdeponować w niewielkich przyrmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem oraz rozmywaniem przez opady atmosferyczne w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.	Dotyczy etapu realizacji. Urodzajną warstwę gleby (humus) zdejmować jednokierunkowo i zdeponować w niewielkich przyrmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem oraz rozmywaniem przez opady atmosferyczne w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.
6	Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować, na terenie uprzednio utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty.	Dotyczy etapu realizacji. Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować, na terenie uprzednio utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty.
7	Teren budowy ogrodzić za pomocą tymczasowego ogrodzenia (najlepiej pełnego). Bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.	Dotyczy etapu realizacji. Teren budowy należy ogrodzić za pomocą tymczasowego ogrodzenia (najlepiej pełnego). 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.
8	Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób minimalizujący wpadanie do nich zwierząt. W przypadku zauważenia zwierząt w wykopach dokonać ich ewakuacji przy zastosowaniu przepisów odrębnych.	Dotyczy etapu realizacji. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób minimalizujący wpadanie do nich zwierząt. W przypadku zauważenia zwierząt w wykopach dokonać ich ewakuacji przy zastosowaniu przepisów odrębnych.
9	Kontrować wszelkie zastoiska wodne pojawiające się na terenie budowy przed ich likwidacją pod kątem obecności w nich zwierząt, w szczególności płazów. W przypadku zauważenia zwierząt w zastoiskach zwierząt należy ewakuować przy zastosowaniu przepisów odrębnych.	Dotyczy etapu realizacji. Należy kontrować wszelkie zastoiska wodne pojawiające się na terenie budowy przed ich likwidacją pod kątem obecności w nich zwierząt, w szczególności płazów. W przypadku zauważenia zwierząt w zastoiskach zwierząt należy ewakuować przy zastosowaniu przepisów odrębnych.
10	Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CTT) powinien mieścić się w zakresie 2700-3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy.	Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CTT) powinien mieścić się w zakresie 2700-3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy.
11	Przy realizacji nasadzeń na terenie projektowanych powierzchni biologicznie czynnych należy stosować gatunki rodzime, odporne na zanieczyszczenia i dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin zielnych dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.	Zaprojektowano nasadzenia na terenie projektowanych powierzchni biologicznie czynnych z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia i dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych. Część trawników zostanie obsiana nektarodajnymi gatunkami roślin dostosowanych do lokalnych warunków.
12	Na etapie eksploatacji zastosować ogrodzenie stałe i pełne przynajmniej do wysokości 0,3 m nad p.p.t., np. na podmurówce uniemożliwiającej przedostawanie się zwierząt naziemnych (np. drobne ssaki, płazy). Dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia ażurowego na całej wysokości, np. siatki ogrodzeniowej, do której będzie dowiązane, np. ogrodzenie dogęszczające po zewnętrznej stronie ogrodzenia głównego, np. w postaci siatki o oczkach nie większych jak 0,5 cm (tzw. żabianki) wkopanej co najmniej 10 cm w głąb podłoża i wysokości ponad gruntem wynoszącej 60cm z której górna część od	Zaprojektowano ogrodzenie ażurowe na całej wysokości. Do ogrodzenia od strony zewnętrznej należy zamontować ogrodzenie dogęszczające wykonane w postaci np. siatki o oczkach nie większych jak 0,5 cm (tzw. żabianki) wkopanej co najmniej 10 cm w głąb podłoża i wysokości ponad gruntem wynoszącej 60cm z której górna część od długości ok. 10 cm będzie trwale wygięta pod kątem prostym na zewnątrz od głównego ogrodzenia.

	długości ok. 10 cm powinna być trwale wygięta pod kątem prostym na zewnątrz od głównego ogrodzenia.	
13	Prace budowlane oraz transport materiałów budowlanych, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00.	Dotyczy etapu realizacji. Prace budowlane oraz transport materiałów budowlanych, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00.
14	Prace prowadzić w taki sposób, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.	Dotyczy etapu realizacji. Prace prowadzić w taki sposób, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.
15	W przypadku wystąpienia takiej możliwości zaopatrzenie w gaz realizować z zewnętrznej sieci gazowniczej.	Zaprojektowano zaopatrzenie w gaz ze stacji gazowej zlokalizowanej na terenie ABCDEF. W momencie powstania sieci gazowej umożliwiającej przyłączenie obiektu zostanie zrealizowane niezależne przyłącze.
16	Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie zasilać w wodę na cele socjalno-bytowe z wodociągu gminnego.	Zaprojektowano przyłącze do sieci wodociągowej.
17	Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do zbiorników bezodpływowych, a docelowo do sieci kanalizacyjnej (po jej powstaniu). Zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuszczać do ich przepełnienia).	Zaprojektowano przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej.
18	Wody opadowe z terenów utwardzonych zbierane będą za pomocą wpustów ulicznych i ewentualnie miejscowo za pomocą odwodnień liniowych i będą odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej (wraz ze zbiornikiem retencyjnym) i dalej, za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych wyposażonego w komorę osadczą – do rowu melioracyjnego (na zasadach ustalonych z zarządcą odbiornika i w oparciu o uzyskane pozwolenie wodnoprawne).	Zaprojektowano system kanalizacji deszczowej, zbierający wody opadowe z terenów utwardzonych do wpustów ulicznych i miejscowo do odwodnień liniowych. Wody następnie będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej w tym do zbiornika retencyjnego rurowego i dalej, za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych wyposażonego w komorę osadczą – do rowu melioracyjnego (na zasadach ustalonych z zarządcą odbiornika i w oparciu o uzyskane pozwolenie wodnoprawne).
19	Ww. wody przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzenia 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 wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311);	Ww. wody przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzenia 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 wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311);
20	W przypadku niespełnienia ww. wymogów, zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla wód opadowych i roztopowych na których mogą występować zanieczyszczenia (tj. tereny utwardzone).	Zaprojektowano separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem.
21	Systematycznie dokonywać pomiaru ilości ww. wód odpływających z terenu inwestycji oraz pomiarów jakości odprowadzonych wód w zakresie wskaźników oraz zanieczyszczeń.	Dotyczy eksploatacji. Należy systematycznie dokonywać pomiaru ilości ww. wód odpływających z terenu inwestycji oraz pomiarów jakości odprowadzonych wód w zakresie wskaźników oraz zanieczyszczeń.
22	Urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tą usługę.	Dotyczy eksploatacji. Urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) należy regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tą usługę.

23	Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
24	Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie utwardzonym (np. płytami betonowymi) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do gruntu i wód.	Dotyczy etapu realizacji. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie utwardzonym (np. płytami betonowymi) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
25	Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej	Dotyczy etapu realizacji. Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej
26	Teren budowy wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych.	Dotyczy etapu realizacji. Teren budowy wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych.
27	W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.	Dotyczy etapu realizacji. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.
28	W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych lub igłofiltrów pod pojedyncze elementy). Ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej. Wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego jeśli jest prawem wymagane.	Dotyczy etapu realizacji. W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych lub igłofiltrów pod pojedyncze elementy). 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.
29	Na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych. Odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów. Odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia, a następnie przekazać podmiotom posiadającym stosowane zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych. Odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów. Odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia, a następnie przekazać podmiotom posiadającym stosowane zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
30	Materiały i surowce składać w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.	Dotyczy etapu realizacji. Materiały i surowce składać w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
31	Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.	Dotyczy etapu realizacji. Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
32	Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.	Dotyczy etapu realizacji. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.
33	Na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno - bytowe dostarczać beczkowozami.	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno - bytowe dostarczać beczkowozami.
34	Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przenośnych toalet (np. TOI-TOI). Ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia).	Dotyczy etapu realizacji. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przenośnych toalet (np. TOI-TOI). Ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia).

35	Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.	Dotyczy etapu realizacji. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
36	Powstające na etapie eksploatacji odpady niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne magazynować w oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed dostępem osób nieupoważnionych, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko; prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na transport, zbieranie, unieszkodliwienie lub odzysk odpadów.	Dotyczy eksploatacji. Powstające na etapie eksploatacji odpady niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne magazynować w oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed dostępem osób nieupoważnionych, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko; prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na transport, zbieranie, unieszkodliwienie lub odzysk odpadów.
37	Stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.	Dotyczy etapu realizacji. Stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
	III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18	
38	Wszelkie urządzenia związane z odprowadzeniem wód z terenu inwestycji należy zaprojektować jako szczelne, tak by nie były „pułapkami bez wyjścia” dla drobnych zwierząt.	Wszelkie urządzenia związane z odprowadzeniem wód z terenu inwestycji zaprojektowano jako szczelne.
39	W przypadku konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, na etapie projektu budowlanego należy ustalić miejsce i sposób odprowadzenia wód z odwodnienia wykopów.	Przewiduje się, że wody z odwodnienia wykopów w razie konieczności będą odprowadzane do rowu melioracyjnego 12b.
40	Zaprojektować, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie: a. 4 kotły gazowe o maksymalnej mocy do 130 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 4 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 13,4 m i maksymalnej średnicy 0,16 m każdy; b. 7 grzewczych urządzeń gazowych (promienników), o mocy maksymalnej do 53 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 7 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 13,4 m i maksymalnej średnicy 0,16 m każdy.	Na potrzeby ogrzewania inwestycji zaprojektowano: a. 1 kocioł gazowy o maksymalnej mocy do 130 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 1 emitorem pionowym o minimalnej wysokości 13,4 m i maksymalnej średnicy 0,16 m; b. 4 grzewcze urządzenia gazowe (promienniki), o mocy maksymalnej do 53 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 4 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 13,4 m i maksymalnej średnicy 0,16 m każdy.
41	W przypadku wystąpienia takiej konieczności posadzić zbiorniki na gaz LNG o maksymalnej łącznej pojemności do 40 m ³ .	Nie przewiduje się dodatkowe stacji LNG ze zbiornikiem na gaz.
42	Łączna równoważna moc akustyczna w okresie odniesienia punktowych stacjonarnych źródeł hałasu nie może przekroczyć 102,2 dB(A).	Zaprojektowano urządzenia o mocy akustycznej nie przekraczającej 102,2 dB(A).
43	Zabezpieczyć zabudowę mieszkaniową położoną na północ od przedsięwzięcia przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym źródeł na dachu hali przez realizację ekranu akustycznego o długości 101,52 m, wysokości 2 m zgodnie z poniższymi współrzędnymi: X Y 634834,8 473303,1 634819,5 473331,8 634851,7 473348,5 634866,8 473319,6	W przypadku ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego na tereny sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej należy wykonać ekran akustyczny o długości 101,52 m, wysokości 2 m zgodnie z współrzędnymi: X Y 634834,8 473303,1 634819,5 473331,8 634851,7 473348,5 634866,8 473319,6

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

Wobec stwierdzenia braków i nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji projektowej, Starosta Piaseczyński w dniu 4 września 2025 r. wydał postanowienie nakładające na pełnomocnika inwestora obowiązek uzupełnienia w terminie 60 dni od dnia odbioru postanowienia, nieprawidłowości i braków w trzech egzemplarzach przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wskazanych w postanowieniu:

1. doprowadzić do zgodności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu (Dz. U z 2022 r., poz. 1679 ze zm.):
 - a. § 15 ust. 2 pkt 3, który stanowi, że „*usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych wraz z określeniem sposobu ich użytkowania, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów, liczbę kondygnacji, charakterystyczne rzędne - w tym rzędne terenu istniejącego i projektowanego, wymiary oraz odległości od granicy działki lub terenu, wzajemne odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami, a także postanowieniami, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej*”, zatem w części graficznej projektu zagospodarowania terenu należy:
 - wskazać szerokość projektowanego budynku po zewnętrznym obrysie;
 - wskazać rzędne projektowanych skarp;
 - część opisową i część rysunkową projektu zagospodarowania terenu doprowadzić do zgodności w zakresie projektowanego budynku, gdyż w części opisowej wskazano, iż przedmiotem zamierzenia jest m.in. budowa budynku magazynowo-usługowo-produkcyjnego, zaś na rysunku projektu zagospodarowania terenu wskazano hala magazynowo-produkcyjna;
 - b. § 15 ust. 2 pkt 11, który mówi, że należy przedstawić „*układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, cieplnych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych - w przypadku objęcia ich zakresem projektu,*”, zatem należy wykazać możliwość przyłączenia projektowanych instalacji do istniejących sieci. Na rysunku projektu zagospodarowania terenu wykazano podłączenie do projektowanej sieci według oddzielnego opracowania, zatem należy przedłożyć dokument potwierdzający, iż tutejszy organ nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia lub wydał decyzję zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia dla budowy sieci kanalizacji deszczowej;
 - c. § 21 ust. 1 „*część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: 1) w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego budynki: a) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów w zakresie niezbędnym do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego i rozwiązań architektoniczno-budowlanych*”,
 - zatem na rysunku „rzut przyziemia” wykazać pomieszczenia usługowe, produkcyjne oraz magazynowe;
 - dołączyć rysunek projektowanego zbiornika na retencyjnego;
2. zgodnie z ustawą Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960)
 - a. art. 235. ust. 1 „*1. właściciele gruntów mogą, w drodze pisemnej ugody, ustalić zmiany stanu wody na gruntach, jeżeli zmiany te nie wpłyną szkodliwie na inne nieruchomości lub na gospodarkę wodną. 2. Uгода nie może dotyczyć wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi. ust. 2 ugodę wykonuje się po jej zatwierdzeniu, w drodze decyzji, przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. 3. Z wnioskiem o zatwierdzenie ugody występują umawiający się właściciele gruntów. 4. Uгода niezatwierdzona nie podlega wykonaniu. ust 5. Uгода*

- podlega wykonaniu w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji”, w związku z podwyższeniem terenu przedłożyć ostateczną decyzję Wójta Gminy Lesznowola zatwierdzającą powyższą ugodę;*
3. należy pamiętać o parafovaniu dokonanych zmian i skreśleń w projekcie budowlanym przez właściwego projektanta z podaniem daty ich wprowadzenia, tak by w przyszłości nie powstały wątpliwości kto i kiedy je wprowadził.

W dniu 1 października 2025 r. wpłynęło uzupełnienie dokumentacji 3 egz. projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego. Organ ponownie przystąpił do sprawdzenia dokumentacji projektowej.

Jak wynika z treści wniosku oraz projektu „zamiennego” projektowana zmiana stanowi istotną zmianę w rozumieniu art. 36a ust. 5 ustawy - Prawo budowlane i nie wpłynie na zmianę uwarunkowań środowiskowych inwestycji.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 w związku z art. 36a ust. 3 ustawy - Prawo budowlane dokonano sprawdzenia projektu „zamiennego” zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego. W toku postępowania dokonano sprawdzeń wniosku pod względem formalno-prawnym oraz materialno-prawnym. W tym zakresie stwierdzono spełnienie przez wnioskodawcę ustawowych obowiązków.

Wobec powyższego oraz na podstawie powołanych na wstępie przepisów, należało orzec jak w sentencji

POUCZENIE

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

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

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



OPATRZONE KWALIFIKOWANYM
PODPISEM ELEKTRONICZNYM

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

mgr inż. Sylwia Moszczyńska-Staś

Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

Wydruk 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 (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154), że podmiot inwestycji wniósł opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 1622 zł.

Załącznik: zatwierdzony projekt „zamienny” zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany

Otrzymują:

1. Jacek Komala – pełnomocnik inwestora

(+ egz. załącznika)

Do wiadomości:

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

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