

Nr rej. ARB.6740.127.2024.MT

DECYZJA NR 615/2026

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 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 2025 r., poz. 1691), czytaj dalej k.p.a.,

po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 29 grudnia 2025 r. o pozwolenia na budowę, doprecyzowanego w dniu 31 grudnia 2025 r., w zakresie zmiany decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r., ostatecznie uzupełnionego w dniu 26 stycznia 2026 r.

dla: Sien Real Sp. z o.o.
ul. Siedmiogrodzka 9
01-204 Warszawa

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

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

zmieniam decyzję
Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024
z dnia 27 sierpnia 2024 r.,
nr rej. ARB.6740.127.2024.MT

i 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:

1. ilości kondygnacji we wszystkich budynkach A, B, C i D z 3 na 4 kondygnacje nadziemne;
2. zamierzonego sposobu użytkowania w budynkach A, B, C i D polegająca na zwiększeniu powierzchni całkowitej części biurowej na rzecz części usługowej, zmiana przeznaczenia części pomieszczeń technicznych oraz ich lokalizacji, powierzchni i wymiarów;
3. charakterystycznych parametrów zabudowy dla budynku pompowni wody pożarowej oraz dwóch zbiorników wody dc. pożarowych w zakresie szerokość, wysokość, długość – powyżej 5%, powierzchni zabudowy - powyżej 2% (dla budynku pompowni) oraz jej umiejscowienia z podziemnej na nadziemną. Zwiększenie parametrów technicznych wynika z wprowadzenia do projektu instalacji tryskaczowej.
4. śluzy dla samochodów ciężarowych obejmująca zwiększenie poziomu bezpieczeństwa poprzez uzupełnienie w jej obrębie wartowni wraz ze zmianą lokalizacji śluzy na projekcie zagospodarowaniu terenu.

5. realizacji czterech obiektów pomocniczych infrastruktury technicznej - pompowni paliwa jako nadziemnych, obiektów zlokalizowanych przy podziemnych zbiornikach paliwa w miejsce pompowni wbudowanych w każdy z budynków przetwarzania danych.
6. zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w odniesieniu do budynku trafostacji.

parametry po zmianie każdego z czterech budynków A, B, C, D:

powierzchnia zabudowy:	4 506,59 m ²
powierzchnia użytkowa netto:	14 402,51 m ²
kubatura:	103 500,00 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	4
liczba kondygnacji podziemnych:	0

parametry po zmianie budynku pompowni pożarowej:

powierzchnia zabudowy:	108,04 m ²
powierzchnia użytkowa netto:	88,80 m ²
kubatura:	550,00 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1
liczba kondygnacji podziemnych:	0

Parametry każdego z czterech budynków pompowni paliwa:

powierzchnia zabudowy:	44,40 m ²
Powierzchnia użytkowa netto:	31,80 m ²
kubatura:	260,48 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	0
liczba kondygnacji podziemnych:	1

Parametry budynku wartowni:

powierzchnia zabudowy:	48,65 m ²
powierzchnia użytkowa netto:	35,30 m ²
kubatura:	228,25 m ³
liczba kondygnacji nadziemnych:	1
liczba kondygnacji podziemnych:	0

Zbiornik wody deszczowej po zmianie – 1129 m³

kategoria obiektu: XVII, XIX, XXX, VIII

projektanci:

- mgr inż. arch. Tomasz Rospędek posiadający uprawnienia budowlane nr ew.: 44/LOOKK/2011 w specjalności architektonicznej, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP – branża architektoniczna;

- mgr inż. Piotr Guz vel Guzowski posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0785/PWBKb/16 bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – branża konstrukcyjna;

- mgr inż. Mirosław Bogusz posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAP/0548/PBS/17 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, członek Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – branża sanitarna;

- mgr inż. Damian Bronowski posiadający uprawnienia budowlane nr ew. SLK/5127/POOS/13 w specjalności w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – branża sanitarna;

- mgr inż. Piotr Przybył posiadający uprawnienia budowlane nr ew. 23/98 Sk-ce w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – branża elektryczna;

- mgr inż. Łukasz Woźniczka posiadający uprawnienia budowlane nr ew. MAZ/0016/PWBD/21 w specjalności inżynierskiej drogowej bez ograniczeń, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – branża drogowa;

z zachowaniem pozostałych warunków zawartych w decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r., nr rej. ARB.6740.127.2024.MT

UZASADNIENIE

W dniu 29 grudnia 2025 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek spółki Sien Real Sp. z o.o. o pozwolenie na budowę, doprecyzowany w dniu 31 grudnia 2025 r. w zakresie zmiany decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r., nr rej. ARB.6740.127.2024.MT pozwolenia na budowę czterech budynków centrum usług handlu elektronicznego i usług przetwarzania danych wraz z towarzyszącymi instalacjami, infrastrukturą techniczną i drogową w tym: stacją transformatorową, budynkiem pompowni pożarowej, podziemnymi zbiornikami na paliwo, zbiornikiem wody deszczowej, dwoma zbiornikami wody do celów przeciwpożarowych, punktem odbioru przesyłek, ogrodzeniem, parkingami i urządzeniem zieleni na działkach nr ew. 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/12, 2/14, 2/15, 2/17, 2/18, 2/20, obręb 0008, w jednostce ewidencyjnej 141804_4 Piaseczno-miasto. Wniosek został ostatecznie uzupełniony w dniu 26 stycznia 2026 r.

Zakres zmian dotyczy:

1. ilości kondygnacji we wszystkich budynkach A, B, C i D z 3 na 4 kondygnacje nadziemne;
2. zamierzonego sposobu użytkowania w budynkach A, B, C i D polegająca na zwiększeniu powierzchni całkowitej części biurowej na rzecz części usługowej, zmiana przeznaczenia części pomieszczeń technicznych oraz ich lokalizacji, powierzchni i wymiarów;
3. charakterystycznych parametrów zabudowy dla budynku pompowni wody pożarowej oraz dwóch zbiorników wody dc. pożarowych w zakresie szerokość, wysokość, długość – powyżej 5%, powierzchni zabudowy - powyżej 2% (dla budynku pompowni) oraz jej umiejscowienia z podziemnej na nadziemną. Zwiększenie parametrów technicznych wynika z wprowadzenia do projektu instalacji tryskaczowej.
4. śluzy dla samochodów ciężarowych obejmująca zwiększenie poziomu bezpieczeństwa poprzez uzupełnienie w jej obrębie wartowni wraz ze zmianą lokalizacji śluzy na projekcie zagospodarowaniu terenu.
5. realizacji czterech obiektów pomocniczych infrastruktury technicznej - pompowni paliwa jako nadziemnych, obiektów zlokalizowanych przy podziemnych zbiornikach paliwa w miejsce pompowni wbudowanych w każdy z budynków przetwarzania danych.
6. zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w odniesieniu do budynku trafostacji.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomości nr ew. 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/12, 2/14, 2/15, 2/17, 2/18, 2/20, 2/33, 2/21, 2/19, 5/1, obręb 0008, w jednostce ewidencyjnej 141804_4 Piaseczno-miasto, zatem zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., organ w dniu 20 lutego 2026 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania. W toku postępowania żadna ze stron nie brała czynnego udziału w postępowaniu, wobec powyższego nie było potrzeby informowania stron o zebraniu kompletnego materiału dowodowego, gdyż w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania poinformowano, że strony mogą zapoznać się z dokumentacją w siedzibie Starostwa Piaseczyńskiego oraz zgłaszać ewentualne uwagi i wnioski do czasu wydania orzeczenia w sprawie.

Wobec stwierdzenia braków i nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji projektowej, Starosta Piaseczyński w dniu 20 lutego 2026 r. wydał postanowienie nakładające na pełnomocnika inwestora obowiązek uzupełnienia w terminie 60 dni od dnia odbioru postanowienia, nieprawidłowości i braków przedłożonego do wniosku w wersji elektronicznej

zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlanego wskazanych w postanowieniu:

1. doprowadzenie do zgodności zamienny projekt zagospodarowania terenu i zamienny projekt architektoniczno-budowlany z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717)
- a) zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 8 lit. d) który stanowi „zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci 15kV; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz rozprowadzania sieci niskiego napięcia kablowo z wewnętrznych stacji transformatorowych” oraz § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu który stanowi: „układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych - w przypadku objęcia ich zakresem projektu;”, w przedłożonych projektach zamiennych wykazano, iż zakresem zmian zostanie objęta zmiana napięcia zasilania stacji transformatorowej z 15kV na 110kV, co jest niezgodne z ww. zapisem;
2. 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) § 2 który stanowi: „projekt budowlany sporządza się w języku polskim, w czytelnej technice graficznej”, zatem projekt należy sporządzić jedynie w języku polskim, gdyż został sporządzony w dwóch różnych językach;
 - b) § 5 ust 1. , który mówi, że: „Oprawia się następujące elementy projektu budowlanego:
 - 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu;
 - 2) projekt architektoniczno-budowlany;
 - 3) projekt techniczny;
 - 4) załączniki projektu budowlanego:
 - a) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy,
 - b) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej,
 - c) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy”, załączono „Projekt budowlany zamienny” składający się z elementów: „Projekt zagospodarowania terenu”, „Projekt architektoniczno-budowlany”, „załączniki projektu budowlanego”. Mając na uwadze § 7 ust. 1 a ww. rozporządzenia – na każdej stronie tytułowej elementu projektu budowlanego wskazano „projekt budowlany zamienny” - jeśli jest to projekt budowlany to oprawia się cztery elementy tj. projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny oraz załączniki projektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem. Przedłożona dokumentacja do organu zawiera element zamiennego projektu zagospodarowania terenu, zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego oraz załączniki do projektu budowlanego z powyższym nie może nazywać się projektem budowlanym zamiennym, gdyż jest to tylko część projektu budowlanego .
 - c) § 7 ust. 1 projekt zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno- budowlany zawiera:
 - 1) stronę tytułową, 2) spis treści, 3) część opisową, 4) część rysunkową; mając na uwadze powyższe do zatwierdzenia należy przedłożyć ww. elementy projektu budowlanego: zamienny projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany –

sporządzone zgodnie z wymogami zawartymi w ww. rozporządzeniu, tj. – przedłożenie poszczególnych elementów projektu zawierających strony tytułowe.

d) § 7 ust. 2 pkt 2, który mówi, że: „na stronie tytułowej zamieszcza się:

a) nazwę zamierzenia budowlanego,

b) adres i kategorię obiektu budowlanego,

c) identyfikatory działek ewidencyjnych, na których obiekt budowlany jest usytuowany,

d) imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres”, zatem należy na stronach tytułowych zarówno zamiennego projektu zagospodarowania terenu jak i zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego wskazać numer decyzji podlegającej zmianie oraz zamieścić strony tytułowe zgodnie z rozporządzeniem, gdyż np. w pliku komputerowym PAB_2_2025.12.18 brak strony tytułowej, jedynie wskazano „III. Część rysunkowa”, w pliku komputerowym PZT_2_2025.12.18 dołączono „3. Załączniki – inwentaryzacja zieleni i projekt gospodarki drzewostanu”, a nie jak wskazuje nazwa projekt zagospodarowania terenu. Organ, informuje, iż w poszczególnych elementach projektu należy zawrzeć informację zgodnie z rozporządzeniem, zaś opisy które nie wynikają w żaden sposób z rozporządzenia należy usunąć. W przedłożonych projektach zamiennych do decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r., należy wskazać przede wszystkim informacje dotyczące zmian w stosunku do zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, gdyż na stronie 9 części opisowej projektu zagospodarowania terenu projektant wskazał iż: „przedmiot niniejszego opracowania jest projekt budowy czterech budynków centrum usług handlu elektronicznego i usług przetwarzania danych (...)”.

Dodatkowo w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego należy dołączyć jedynie rysunki podlegające zmianie, gdyż np. dołączono „projekt zagospodarowania terenu – ogrodzenie zewnętrzne”, które nie jest zakresem zmiany;

e) § 7 ust. 6 który stanowi: „w przypadku oprawy wielotomowej projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego sporządza się stronę tytułową oraz spis treści oddzielnie dla każdego tomu, przy czym:

1) na stronie tytułowej zamieszcza się dodatkowo numer tomu, którego ona dotyczy, wraz z informacją o łącznej liczbie tomów, na które projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny został podzielony;

2) informacje, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 3, zamieszcza się na stronie tytułowej pierwszego z tomów, na które projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny został podzielony”, zatem na stronie tytułowej należy prawidłowo wskazać numerację tomów, co należy rozumieć, że na tomy podzielone mogą być dane elementy projektu budowlanego natomiast sam element projektu nie stanowi jego tomu;

f) § 10 ust. 1 pkt 5 który stanowi „na rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego umieszcza się metrykę projektu zawierającą: 1) nazwę obiektu budowlanego podaną co najmniej w formie skróconej, właściwie identyfikującą obiekt; 2) tytuł, skalę i numer rysunku; 3) imię i nazwisko projektanta oraz numer posiadanych uprawnień budowlanych; 4) datę sporządzenia rysunku; 5) podpis projektanta - w przypadku projektu budowlanego w postaci papierowej”, prawidłowo wskazać tytuł rysunków, gdyż np. w metryce do rysunku nr DCP-ARP-BP-FW-ZZ-DR-AR-001040 wskazano tytuł: „projekt zagospodarowania terenu – zbiornik z zapasem wody dc. Przeciwpowodziowy”. Organ informuje, iż zgodnie z rozporządzeniem jedynie do części projektu zagospodarowania terenu dołącza się rysunek projektu zagospodarowania terenu;

g) § 14 ust 1 „określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego (...)”, w zakresie zmian istotnych w stosunku do zatwierdzonego projektu wskazano: „zmiana ilości kondygnacji dla części biurowej (tzw. Front of House) we wszystkich budynkach Data Center z 4 na 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z kondygnacją techniczną)”, organ informuje, iż w decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024 z dnia 2024 r., oraz na zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym, dla każdego

z czterech budynków A, B, C, D wykazano 3 kondygnację nadziemne, zatem organ nie może dokonać zmiany w zakresie liczby kondygnacji, gdyż 3 kondygnację zostały wykazane w pierwotnym projekcie, a obecny projekt przedstawia IV kondygnacje w tym ostatecznie techniczne, zatem powinna być wskazano zmiana z III na IV kondygnację;

- h) § 14 ust. 4 „zestawienie: a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony, b) powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników, c) powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących”, w części graficznej projektu zagospodarowania terenu wykazano, iż „powierzchnia biologicznie czynna pod miejscami postojowymi – 100 %”, zatem jednoznacznie wykazać czy projektowane miejsca zostały zaliczone do powierzchni biologicznie czynnej, mając na uwadze art. definicją powierzchni biologicznie czynnej o której mowa w zapisach miejscowego przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Geodetów, Julianowską i Puławską, zatwierdzonego uchwałą nr 1340/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. U. z 2010 r., poz. 1717), która stanowi: „powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo”, co oznacza, że miejsca postojowe nie mogą zostać zakwalifikowane do powierzchni biologicznie czynnej i należy je uwzględnić jako 100 % utwardzeń w bilansie terenu.
- i) § 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”, w części graficznej projektu zagospodarowania terenu jednoznacznie wykazać, które elementy podlegają zmianie przedmiotowym opracowaniem;
- j) § 16 „w przypadku zamierzenia budowlanego realizowanego etapowo projekt zagospodarowania działki lub terenu określa kolejność realizacji poszczególnych obiektów wraz z odpowiadającymi im częściami terenu w sposób umożliwiający użytkowanie tych obiektów zgodnie z przeznaczeniem”, w liście zmian istotnych w stosunku do zatwierdzonego projektu wskazano: „wprowadzenie etapowania w realizacji inwestycji. Zgodnie z pierwotnym projektem do pozwolenia na budowę miała być ona realizowana w jednym etapie. Obecnie zakłada się realizację inwestycji w 4 etapach”. W przypadku etapowania inwestycji, mając na uwadze art. 33 ustawy Prawo budowlane organ zatwierdza najpierw projekt zagospodarowania terenu na całość inwestycji i udziela pozwolenia na pierwszy I etap, a w późniejszym stadium należy złożyć wniosek o pozwolenie na budowę kolejnych etapów, co nie miało miejsca w zatwierdzonym decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 1391/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r. projekcie zagospodarowania terenu, zatem organ nie może dokonać zmiany w zakresie etapowania inwestycji, gdyż Starosta Piaseczyński decyzją udzielił pozwolenia na całą inwestycję, zatem należy jasno wskazać, że etapowanie nie dotyczy zatwierdzenia etapów pozwolenia na budowę;
- k) § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b) „część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego zawiera: charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności: zestawienie

powierzchni, przy czym: – powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, – powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, – przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, – przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”, zatem należy do powierzchni użytkowej zaliczyć wszystkie powierzchnię pomieszczeń, również powierzchnię usługowo-techniczną;

3. doprowadzenie przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego do zgodności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) i innymi przepisami szczegółowymi tj.:
 - a) art. 5 ust 1 pkt. 1 lit. d który stanowi: „bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów”, związku ze wskazaniem, iż na działce znajdują się „czynne linie kablowe, pod projektowanymi miejscami postojowymi oraz wjazdami na działkę”, należy przedłożyć uzgodnienie lokalizacji przedmiotowej inwestycji z gestorem sieci i w razie konieczności należy wykazać zgodność inwestycji z powyższym uzgodnieniem. Jednocześnie na projekcie zagospodarowania terenu należy wskazać rodzaj sieci i jej strefy ochronne;
 - b) art. 34 ust. 3d który stanowi: „do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:
 - 1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
 - 2) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień:
 - a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,
 - b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
 - 3) oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.”, zatem należy:
 - dołączyć do zamiennego projektu zagospodarowania terenu oświadczenie o sporządzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - dołączyć do zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego oświadczenie o sporządzeniu zamiennego projektu architektoniczno-budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, gdyż dołączono oświadczenie o sporządzeniu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego;
4. doprowadzenia do zgodności z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225):
 - a) § 3 ust. 16 który stanowi: „kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne”, zatem należy wskazać prawidłową liczbę kondygnacji, gdyż z przedłożonych rysunków wynika, iż w projektowane

budynki są IV kondygnacyjne, gdyż na IV kondygnacjach wykazano zadaszona przestrzeń techniczną o wysokości powyżej 2,00 m, które zgodnie z ww. zapisem należy zaliczyć do kondygnacji, jednocześnie uwzględniając warunki ochrony przeciwpożarowej;

- b) § 23 ust. 5 który stanowi: „*dojście od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej do miejsca do gromadzenia odpadów stałych, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, wynosi nie więcej niż 80 m. Wymaganie to nie dotyczy budynków na terenach zamkniętych*”, należy wykazać spełnienie ww. zapisu, gdyż w projekcie zamiennym wskazano: „w stosunku zatwierdzonego projektu budowlanego nie przewiduje się lokalizacji pomieszczeń na odpady w budynkach usługowych A,B,C,D. Opady będą składowane w szczelnych pojemnikach do ich tymczasowego przechowywania pod wiatą zlokalizowaną przy północno-zachodniej stronie inwestycji”
5. zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 1563) który stanowi: „*w przypadku uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego lub projektu urządzenia przeciwpożarowego, sporządzonego w postaci elektronicznej: 1) kwalifikowanym podpisem elektronicznym rzeczoznawcy opatruje się plik komputerowy z tym projektem albo wszystkie pliki komputerowe z tym projektem, gdy projekt jest zapisany w więcej niż jednym pliku*”, zatem wszystkie przedłożone pliki komputerowe należy opatrzyć kwalifikowanym podpisem elektronicznym rzeczoznawcy, gdyż np. plik PAB_1_2025.12.18 nie został opatrzony kwalifikowanym podpisem;
6. po dokonaniu ww. zmian w projekcie zagospodarowania terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym oraz załącznikach projektu budowlanego należy przesłać pliki komputerowe dot. ww. elementów projektu opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym albo podpisem zaufanym przez wszystkich projektantów biorących udział w opracowaniu danej części projektu budowlanego w zakresie objętym danym plikiem komputerowym; ponadto należy przedłożyć aktualne na czas dokonania zmian, uzupełnień zaświadczenia projektantów, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane,

W dniu 15 kwietnia 2026 r. wpłynęło uzupełnienie dokumentacji projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego w formie elektronicznej. 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.

Odwołanie od decyzji winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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 ze zm.), że podmiot inwestycji wniósł opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 1292 zł.

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

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

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

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.