



Warszawa, 2025-09-09

ZNS.9022.12.490.2025.2.IP

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Białołęka
ul. Modlińska 197
03-122 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/284/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 416), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia

uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ew. nr 4, 5/9 (część), 5/17, 5/19 z obrębu 4-01-13 przy ul. Światowida na terenie Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie:**

- 1) zapisy zawarte w projekcie decyzji w pkt 5 **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi** należy uzupełnić o zapis: z uwagi na lokalizację inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy zastosować technologie i rozwiązania ograniczające emisję drgań oraz zapewnić ochronę sąsiednich budynków i zdrowia ludzi przed negatywnymi skutkami oddziaływań dynamicznych.

Uzasadnienie

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.196.2025.EKU z dnia 06.08.2025 r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ew. nr 4, 5/9 (część), 5/17, 5/19 z obrębu 4-01-13 przy ul. Światowida na terenie Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami (mapa i wyniki analizy) oraz wykaz stron postępowania. Przy piśmie znak: UD-II-WAB.6730.196.2025.EKU z dnia 26.08.2025 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka przedstawił korektę wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz pełnomocnictwo dla Pana Tomasza Urbańskiego.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o wysokości do 10 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne), oraz jednokondygnacyjnego garażu podziemnego przy ul. Światowida w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. Teren inwestycji, o łącznej powierzchni 3383 m², obejmuje tereny mieszkaniowe (B) oraz

drogi (dr). Według wniosku inwestora planuje się realizację 30-35 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 5-8 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznym. Zgodnie z warunkami decyzji istnieje możliwość podłączenia projektowanych budynków do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła lub z innych źródeł zgodnych z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn.). Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie od ul. Światowida. Na terenie objętym inwestycją zlokalizowane są trzy jednokondygnacyjne budynki oraz powierzchnie utwardzone, które – zgodnie z wnioskiem Inwestora – przeznaczone są do rozbiórki.

Według informacji zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).

Według projektu decyzji zgodnie z arkuszem Nr N-34-126-D-d-4 nowej mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 7 września 2022 r., działki ewid. nr 4, 5/9, 5/17, 5/19 z obrębu 4-01-13 znajdują się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

Ponadto w projekcie decyzji zawarto **warunki ochrony środowiska i zdrowia**, w których m.in. zapisano, że:

1. Inwestor jest zobowiązany bezzwłocznie podłączyć obiekt do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej w chwili jej wykonania.
2. W świetle obowiązujących przepisów istnieje obowiązek zagospodarowania wód opadowych na własnej działce.
3. W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynków należy tak organizować prace aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska, poprzez utrzymanie hałasu poniżej dopuszczalnego.
4. Uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki.
5. Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
6. Zakazuje się używania paliwa stałego jako głównego paliwa do ogrzewania budynku, dotyczy również ogrzewania uzupełniającego budynku, jeśli chodzi o paliwa stałe produkowane z wykorzystaniem węgla kamiennego.
7. Gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami:
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 733),
 - uchwały Nr XLIX/1366/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy” ze zm.

W projekcie decyzji zawarto również wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich w tym zapisano, że w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

- a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Powyższe ustalenia zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie nie uwzględniają wszystkich zagadnień jakie powinny być zawarte w decyzji mając na uwadze wymagania higieniczne i zdrowotne. Z uwagi na fakt, że w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna a w treści przedmiotowego projektu decyzji nie uwzględniono konieczności zastosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji drgań na sąsiednie budynki, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie w sentencji postanowienia wniósł zastrzeżenie nr 1.

W ocenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie na etapie realizacji inwestor zobowiązany jest do podjęcia działań ograniczających ww. emisję powstającą w trakcie robót budowlanych.

Biorąc pod uwagę powyższe postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy Inwestorowi zażalenie do Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, ul. Żelazna 79, 00-875 Warszawa za pośrednictwem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, ul. Jana Kochanowskiego 21, 01-864 Warszawa w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Z up. PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO
INSPEKTORA SANITARNEGO w m.st. Warszawie
Kierownik Oddziału
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Karolina Kubik
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Inwestor: Greenfields RE Sp. z o.o. za pośrednictwem pełnomocnika Pana Tomasza Urbańskiego wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.