



Warszawa, 2024-12-31

ZNS.9022.12.294.2024.2.IP

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/354/2024

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572), art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. 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 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 16/2 z obrębu 4-16-27 w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie** z następującym zastrzeżeniem:

- 1) zapisy zawarte w projekcie decyzji w pkt 3 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi należy uzupełnić o zapis: w trakcie realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza m.in. poprzez sprawną organizację prac budowlanych, tj.: wyłączanie silników niepracujących maszyn i pojazdów na terenie budowy, prowadzenie prac przy zastosowaniu nowoczesnego i sprawnego technicznie sprzętu budowlanego oraz środków transportu spełniających wymagania aktualnych przepisów odnośnie emisji hałasu i spalin, ograniczenie skutków wtórnego zapylenia w szczególności poprzez: zraszanie placu budowy wodą, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie, zachowanie czystości wyjazdu z budowy m.in. poprzez: mycie kół pojazdów przed opuszczeniem budowy, ograniczenie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

Uzasadnienie

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.419.2023.JKA z dnia 17.10.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 13.11.2024r.) 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 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 16/2 z obrębu 4-16-27 w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. Do ww. wniosku dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikiem nr 1 – mapa.

Przy piśmie znak: UD-II-WAB.6730.4192024.JKA z dnia 06.06.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 19.12.2024r.) Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka przedstawił:

- wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z projektem zagospodarowania działki,
- pełnomocnictwo udzielone dla Pana Stanisława Tomaszewskiego reprezentującego Inwestora – Panią Dorotę Kołbuk-Konieczny,
- wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

Inwestycja polegać będzie na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce ew. nr 16/2 z obrębu 4-16-27 w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. Według ww. wniosku Inwestora przewiduje się jedną kondygnację podziemną z 150-190 miejscami postojowymi oraz parking naziemny z 10-20 miejscami postojowymi. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 1,1233ha obejmuje następujące obszary: łąki trwałe (ŁIV), pastwiska trwałe (PSIV) i rowy (W). Wysokość budynków wynosić będzie od 9m do 12m. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ponadto planuje się zastosowanie indywidualnego źródła ciepła. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie własnym inwestycji. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie od ul. Kąty Grodzkie.

Zgodnie z zapisami zawartymi w przedstawionym projekcie decyzji o warunkach zabudowy odpady powstałe na obszarze planowanej inwestycji zagospodarowane zostaną zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 399) oraz uchwałą Nr XLIX/1366/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 stycznia 2013r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy”.

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, m.in. zapisano, że:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
- 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 2022r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia, m.in. zapisano, że:

- planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji,
- wody z ewentualnego odwodnienia wykopów, należy odprowadzać w sposób niezagrożący bezpieczeństwu ruchu oraz w sposób niezagrożący środowisku,
- dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego,
- uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach terenu inwestycji.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, m.in. zapisano, że planowana inwestycja podłączona będzie do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Zaopatrzenie inwestycji w ciepło będzie z indywidualnego źródła ciepła.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji, m.in. zapisano, że:

- nakazuje się zapewnić dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej liczbę miejsc postojowych według wzoru: $P = P_1 + P_2$, gdzie P_1 - wymagana liczba miejsc

postojowych dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60m² równa liczbie określonej na podstawie przyjętego wskaźnika, tj. 1 m.p./1 mieszkanie, P2- wymagana liczba miejsc postojowych dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60m² równa $F/60m^2$, gdzie F to jest łączna powierzchnia użytkowa tych mieszkań,

- stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe powinny znajdować się w obrębie lokalizacji i mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody na własny teren.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, m.in. zapisano, że w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

- 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,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 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. W projekcie decyzji nie uwzględniono warunków dotyczących konieczności zastosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza - w związku z powyższym w sentencji wniesiono zastrzeżenie nr 1).

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
p.o. Kierownik Oddziału
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Karolina Kubik
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Inwestor Pani Dorota Kołbuk-Konieczny, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Stanisława Tomaszewskiego (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarnej- 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) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.