



Warszawa, 2025-04-17

ZNS.9022.12.107.2025.2.IM

**Zarząd Dzielnicy Wawer
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Żegańska 1
04-713 Warszawa**

POSTANOWIENIE ZNS/126/2025

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 budynku usługowo-biurowego na dz. ew. nr 40/6 z obrębu 3-13-57, położonej przy ul. Heliotropów na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XIII-WAB-RU.6730.50.2025.NCE z dnia 14.03.2025r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-biurowego na dz. ew. nr 40/6 z obrębu 3-13-57, położonej przy ul. Heliotropów na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

Do ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji wraz z załącznikami.

Przy piśmie znak sprawy: UD-XIII-WAB-RU.6730.50.2025.NCE z dnia 07.04.2025r. przedstawiono:

- wniosek Grupy Cichy-Zasada Sp. z o.o. Sp. J. reprezentowanej przez Pana Szymona Mazurka, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- pełnomocnictwo udzielone przez firmę Grupa Cichy-Zasada Sp. z o.o. Sp. J. dla Pana Szymona Mazurka,
- adresy do korespondencji stron postępowania,
- skorygowany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Inwestycja polega na budowie budynku usługowo-biurowego.

Parametry planowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: 1817m²,
- powierzchnia zabudowy: od 130m² do 380 m²,
- wysokość budynku: od 3,5m do 6,0m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
- liczba miejsc do parkowania: od 3 do 24.

Planowane zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

W projekcie decyzji w pkt 1.1. zawarto warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalono: linie zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej budynku, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

W pkt 1.2 zawarto warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Zapisano m.in., że planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in. z: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478 ze zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024r., poz. 54 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399 ze zm.), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r., poz. 112), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r., poz. 1587 z późn. zm.).

W pkt 1.4 zawarto warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Zapisano, że planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a wnioskodawcą w zakresie:

- *zaopatrzenia w energię elektryczną* – zaopatrzenie z sieci - zgodnie z pismem Stoen Opera-tor Sp. z o.o.;
- *odprowadzenia ścieków* – w chwili obecnej nie ma możliwości odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych z ww. obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A w Warszawie; do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe; budynek należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu; lokalizacja szamba bądź indywidualnej oczyszczalni ścieków powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu 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.); sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczania ziemi i wód podziemnych;
- *zaopatrzenia w wodę* – z sieci wodociągowej - zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie;
- *zaopatrzenie w ciepło* – indywidualne źródło – dopuszcza się doprowadzanie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko np.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada pośredni jak i bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Heliotropów.

W punkcie dotyczącym ochrony interesów osób trzecich zapisano warunek ochrony 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.

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/

Otrzymują:

- 1. Adresat.
- 2. Mazurek Szymon - pełnomocnik inwestora: Grupy Cichy-Zasada Sp. z o.o. Sp. J., adres do korespondencji: ul. Abrahama 1A/30, 03-982 Warszawa wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
- 3. Walczuk Jerzy (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
- 4. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
- 5. Pozostałe strony postępowania (wykaz stron w aktach sprawy) poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572) – bak danych adresowych strony.
- 6. A/a.