



Warszawa, 2025-05-29

ZNS.9022.12.202.2025.2.IP

Zarząd Dzielnicy Ursus
Miasta Stołecznego Warszawy
pl. Czerwca 1976 r. nr 1
02-495 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/172/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i zbiornikiem retencyjnym, na terenie działki o nr ew. 10/1 z obrębu 2-11-09 przy ul. Górna Droga 11 w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy z następującym zastrzeżeniem:**

- 1) projekt decyzji należy uzupełnić o zapisy dotyczące sposobu postępowania z odpadami, w tym również odpadami innymi niż komunalne, ze względu na możliwość realizacji lokali usługowych w parterze budynku (sposób gospodarowania odpadami powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami).

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Ursus Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XI-WAB-U.6730.3.2025.APR (19.APR.UD-XI-WAB) z dnia 25.04.2025 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i zbiornikiem retencyjnym, na terenie działki o nr ew. 10/1 z obrębu 2-11-09 przy ul. Górna Droga 11 w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami (mapa i wyniki analizy obszaru) oraz kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Przy piśmie z dnia 15.05.2025 r. Zarząd Dzielnicy Ursus Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz pełnomocnictwo dla Pana Michała Hincza.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym do 2 kondygnacji podziemnych i zbiornikiem retencyjnym przy ul. Górna Droga 11 w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy. Przedmiotowy budynek będzie miał wysokość do 22,5 m (3 strefy wysokościowe: do IV, do V, do VI kondygnacji) z dopuszczeniem w strefie VI kondygnacyjnej przewyższenia do VII kondygnacji pod warunkiem wycofania jej co najmniej o 2 m od frontowej i tylnej krawędzi budynku a o co najmniej 5 m z bocznych stron. Zgodnie z wnioskiem inwestora planuje się 112 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 10 miejsc

postojowych na parkingu naziemnym. Zgodnie z warunkami decyzji dopuszcza się w parterze od strony ul. Górna Droga lokale usługowo-handlowe (usługi nieuciążliwe) oraz należy zapewnić 1 mp ogólnodostępne /1 lok. Zgodnie z projektem decyzji istnieje możliwość podłączenia projektowanego budynku do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, a zaopatrzenie w ciepło może być również realizowane z indywidualnych źródeł ciepła np. instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się od ul. Górna Droga. Obecnie teren inwestycji zabudowany jest niewielkim budynkiem przeznaczonym do rozbiórki.

Według informacji zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy planowana 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

Według projektu decyzji teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Mazow. z 2011 r. nr 128, poz. 4086).

Ponadto, działka 10/1 z obrębu 2-11-09 objęta jest Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2021-2040, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r. zgodnie z którym znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.

W związku z powyższym, w projekcie decyzji zawarto, że podczas realizacji przedmiotowej inwestycji należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

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.

W przedstawionym projekcie decyzji nie określono warunków gospodarowania odpadami dla planowanej inwestycji. W ocenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia jest spełnienie warunków oraz wymogów wynikających m.in. z przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.). Zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie gospodarowanie odpadami musi być prowadzone w sposób niepowodujący zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska.

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
Zastępcą Państwowego Powiatowego
Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie
Artur Walkiewicz
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Inwestor: Polaris 1 Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika Pana Michała Hincza (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Pan Zygmunt Gołaszewski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pan Andrzej Gołaszewski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Wanda Wrześniewska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pani Grażyna Woźniak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pan Zdzisław Król wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Pan Stefan Król wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
9. Pani Danuta Fedorczyk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
10. Pan Paweł Zagrajek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
11. Pan Marian Rowiński wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
12. Pani Monika Rowińska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
13. Zarząd Mienia m.st. Warszawy AE:PL-89780-45402-DUUWD-32.
14. Pozostałe strony postępowania 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 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony oraz nieuregulowany stan prawny.
15. A/a.