



Warszawa, 2025-07-04

ZNS.9022.12.304.2025.2.AM

**Zarząd Dzielnicy Bielany
Miasta Stołecznego Warszawy**
adres do korespondencji:
**ul. S. Żeromskiego 29
01-882 Warszawa**

POSTANOWIENIE Nr ZNS / 221 / 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 z późn. zm.) 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 magazynowego o funkcji przechowywania typu self storage na działce ewidencyjnej nr 56 w obrębie 7-11-11 położonej przy ul. Arkuszowej 9 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-III-WAB.6730.18.2025.IPI RO/5349/25 z dnia 02.06.2025r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 04.06.2025r.) 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 magazynowego o funkcji przechowywania typu self storage na działce ewidencyjnej nr 56 w obrębie 7-11-11 położonej przy ul. Arkuszowej 9 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami,
- kopię wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- kopię pełnomocnictwa udzielonego przez firmę CeMat'70 S.A. dla Pani Beaty Sawickiej.

Przy piśmie znak UD-III-WAB.6730.18.2025.IPI, które wpłynęło za pośrednictwem elektronicznej skrzynki do doręczeń do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 23.06.2025r. przedstawiono skorygowany projekt decyzji o warunkach zabudowy.

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

Inwestycja polegać będzie na budowie budynku magazynowego o funkcji przechowywania typu self storage na działce ewidencyjnej nr 56 w obrębie 7-11-11 położonej przy ul. Arkuszowej 9 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy. Przedmiotowy budynek będzie posiadać od IV do VI kondygnacji nadziemnych oraz I kondygnację podziemną. Zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy projektowany budynek planuje się podłączyć do sieci miejskich: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i elektroenergetycznej. Ponadto zgodnie z wnioskiem planuje się zastosowanie indywidualnego źródła ciepła.

Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji przedstawiają się następująco:

- powierzchnia terenu inwestycji – 2 997 m²,
- powierzchnia zabudowy (projektowana) – min. 944 m², max. 1 100 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna (projektowana) – min. 700 m², max. 905 m²,
- wysokość budynku - od 12 do 15 m.

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla nowej zabudowy, w których m.in. zapisano, że:

- a) udział zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,22 – 0,29,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% na gruncie rodzimym poza liniami rozgraniczającymi ul. Arkuszowej,
- c) nawierzchnia miejsc postojowych – nieprzepuszczalna,
- d) nawierzchnia miejsc na ustawienie pojemników na odpady – nieprzepuszczalna,
- e) szczegółowe usytuowanie inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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.); usytuowanie budynku powinno być zgodne z wymaganiami wynikającymi m.in. z: § 12, § 13, § 60, § 271, § 272, § 273 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

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

- a) planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające m.in. z:
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 647 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 28 września 1991r. *o lasach* (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 567),
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 13 września 1996r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 733),
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których m.in. zapisano, że:

- a) planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskich sieci na warunkach określonych we wstępnych umowach, dołączonych do wniosku o warunki zabudowy, tj.:
 - woda – wodociąg miejski,
 - odprowadzenie ścieków – sieć kanalizacyjnej,
 - wody opadowe – częściowo we własnym zakresie, na teren własny; do 2,0 dm³/s – miejska sieć kanalizacyjna,
 - energia elektryczna – z sieci miejskiej,
 - ciepło – źródło własne (gruntowa pompa ciepła),

- gaz – inwestor nie przewiduje podłączenia do sieci gazowej.
- 4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji**, w których m.in. zapisano, że:
- a) obsługa komunikacyjna inwestycji – od strony ul. Arkuszowej,
 - b) na terenie działki własnej należy zapewnić miejsca postojowe, według zalecanych wskaźników parkingowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, dla II strefy zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej (Uchwała Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006r.):
 - dla usług: 25-38 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej usług.
- 5. Wymagania dotyczące ochrony interesów trzecich**, m.in. 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) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - c) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

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.

PAŃSTWOWY POWIATOWY
INSPEKTOR SANITARNY
w m.st. Warszawie
Agata Joks
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor (CeMat'70 S.A.) za pośrednictwem pełnomocnika: Pani Beata Sawicka (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Aries Motor Sp. z o. o.
ul. Arkuszowa 11
00-934 Warszawa.
4. „W 133” Sp. z o. o.
ul. Wólczyńska 133
01-919 Warszawa.
5. Sieć Badawcza Łukasiewicz – Instytut Mikroelektroniki i Fotoniki
al. Lotników 32/46
02-668 Warszawa.
6. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62
01-248 Warszawa.
7. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. T. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa.

8. 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 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
9. A/a.