



Warszawa, 2024-12-05

ZNS.9022.12.271.2024.2.AM

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/325/2024

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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą na działkach ewidencyjnych nr: 18/2, 18/3 z obrębu 4-16-14 przy ul. Olesin w Dzielnicy Białołęka w Warszawie z następującym zastrzeżeniem:

1. Punkt 1.10 powinien posiadać brzmienie: "Działki ew. nr: 18/2, 18/3 z obrębu 4-16-14 znajdują się na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego. W związku z tym budowa szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe **wymaga** uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących przepisów 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.).".

Uzasadnienie

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.351.2024.EKU z dnia 21.10.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 28.10.2024r.) 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą na działkach ewidencyjnych nr: 18/2, 18/3 z obrębu 4-16-14 przy ul. Olesin w Dzielnicy Białołęka w Warszawie.

Do ww. pisma dołączono:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami.

Przy piśmie znak sprawy: UD-II-WAB.6730.351.2024.EKU z dnia 13.11.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 22.11.2024r.) przedstawiono:

- kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami,
- kopię potwierdzoną za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa udzielonego przez Pana Ewę i Mirosława Kępkę dla Pana Daniela Kępki,
- wyjaśnienia do zapisów projektu decyzji o warunkach zabudowy,
- wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Olesin w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. Teren inwestycji o powierzchni 0,4118 ha obejmuje działki ewidencyjne nr: 18/2 i 18/3 z obrębu 4-16-14, na których znajdują się łąki trwałe (ŁV). Budynki przewidziane do realizacji będą posiadać od II do III kondygnacji nadziemnych. Nie przewiduje się realizacji kondygnacji podziemnych. Zgodnie z przedstawioną dokumentacją projektowaną zabudowę paluje się: zaopatrzyć w wodę z własnego ujęcia (docelowo wodociąg miejski), zastosowanie indywidualnego źródła ciepła oraz podłączenie do miejskiej sieci elektroenergetycznej. Ponadto przy piśmie znak sprawy: UD-II-WAB.6730.351.2024.EKU z dnia 13.11.2024r. Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka wskazano nowe zapisy do projektu decyzji o warunkach zabudowy, tj. ścieki będą odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, odrębnych dla każdego budynku (docelowo kanalizacja miejsca) oraz zakazuje się używania paliwa stałego jako paliwa do ogrzewania budynków.

Parametry planowanej inwestycji:

- powierzchnia zabudowy – min. 1 648 m², max. 1 854 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 2 266 m², max. 2 472 m²,
- wysokość zabudowy – od 9 do 10 m.

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

- 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**, w których m.in. zapisano, że:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do zachowania – 70%,
 - b) szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.) i 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.).
- 2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**, w których m.in. zapisano, że:
 - a) po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie wodociągu miejskiego i kanalizacji miejskiej nakłada się obowiązek bezzwłocznego przyłączenia budynków do ww. sieci na warunkach określonych przez jej gestorów.
- 3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji**, w których m.in. zapisano, że:
 - a) obsługa komunikacyjna inwestycji będzie odbywać się bezpośrednio od ul. Olesin,
 - b) miejsca parkingowe wyłącznie na terenie własnym działki,
 - c) należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny,
 - d) stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe powinny znajdować się w obrębie lokalizacji i mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody na własny teren.

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

- a) inwestor jest zobowiązany bezzwłocznie podłączyć obiekt do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
- b) odprowadzanie wód opadowych do gruntu poprzez retencjonowanie w urządzeniach wodnych, np. studnie chłonne, skrzynki rozsączające może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych,
- c) w świetle obowiązujących przepisów istnieje obowiązek zagospodarowania wód opadowych na własnej działce,
- d) dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- e) w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego,
- f) uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki,
- g) gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami: ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 września 1996r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 399 ze zm.) oraz uchwały 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”.

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.

Zgodnie z treścią projektu decyzji działki ewidencyjne nr: 18/2, 18/3 z obrębu 4-16-14 znajdują się na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z § 34 ust. 1 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.) nie dopuszcza się sytuowania zbiorników na nieczystości ciekłe na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W związku z powyższym budowa szamb szczelnych na nieczystości płynne na analizowanym terenie jest niezgodna z ww. § 34 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.) w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych, aby uzyskać zgodę na odstępstwo niezbędne jest uzyskanie pozytywnej opinii w zakresie proponowanych rozwiązań państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego właściwego dla miejsca lokalizacji inwestycji.

Z uwagi na fakt, że w projekcie decyzji w punkcie 1.10 zawarto zapis, że budowa szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe **może wymagać** uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących przepisów w przypadku realizacji ww. zbiornika na przedmiotowym terenie, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie w sentencji niniejszego postanowienia wprowadził zastrzeżenie wskazujące, że budowa szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe na przedmiotowym terenie **wymaga** uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących przepisów, tj. uznał za konieczne

wprowadzenie zapisu gwarantującego przeprowadzenie oceny ww. rozwiązania pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

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. Pan Daniel Kępka – pełnomocnik Inwestora (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Pani Ewa Kępka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
4. Pani Teresa Małaszczek-Dąbrowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
5. Pani Agnieszka Sobolewska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
6. Pan Michał Sobolewski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
7. Pan Marek Rembelski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
8. Pani Renata Rembelska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
9. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62
01-248 Warszawa.
10. 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 2024r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572) – brak danych adresowych strony postępowania.
11. A/a.