

Warszawa, 2026-03-03
ZNS.9022.12.91.2026.2.JR

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/68/2026

Na podstawie art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024r. poz. 416) oraz art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691), 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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz parkingiem naziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 24, 26/1, 26/2, 25 z obrębu 4-01-07 przy ul. Odkrytej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-II-WAB-U.6730.508.2025.EKU z dnia 29.01.2026r. 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym oraz parkingiem naziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 24, 26/1, 26/2, 25 z obrębu 4-01-07 przy ul. Odkrytej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z mapą wraz załącznikami oraz wykaz stron postępowania.

Przy piśmie znak: UD-II-WAB-U.6730.508.2025.EKU z dnia 16.02.2026r. (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej – 17.02.2026r.) kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wraz z adresem do korespondencji Inwestora.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy, warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Odkrytej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Pod budynkami zaplanowano garaż podziemny, a na terenie parking naziemny. Planuje się realizację budynków o wysokości od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 8335m² obejmuje tereny zagospodarowane, istniejące obiekty budowlane są przeznaczone do rozbiórki. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej oraz elektroenergetycznej. Teren inwestycji przylega do działek drogowych ul. Odkrytej.

Zgodnie z projektem decyzji 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.).

Ponadto w projekcie decyzji zawarto m.in.:

- 1) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w których zapisano że:
 - a) wysokość zabudowy – do 16,0m,
 - b) liczba kondygnacji – 3-5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40% terenu inwestycji.
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:
 - a) woda – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez MPWiK,
 - b) kanalizacja – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacyjnej wydanymi przez MPWiK – odbiornikiem ścieków bytowych z ww. zabudowy może być istniejący kanał sanitarny w ul. Odkrytej;
 - c) wody opadowe - należy zagospodarować we własnym zakresie;
 - d) energia elektryczna - istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu, mocą przyłączeniową 720 kW z przyłącza podstawowego;
 - e) gaz – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa,
 - f) ciepło – indywidualne źródło ciepła,
 - g) odpady – sposób gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach, w sposób niepowodujący zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska.

Zgodnie z projektem decyzji, 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.

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

Karolina Łabędź
Kierownik Oddziału Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor Pan Marcin Giemza - wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.