



Warszawa, 2024-07-25

ZNS.9022.12.84.2024.4.MA

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

POSTANOWIENIE ZNS/183/2024

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 2023 r. poz. 977 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 zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami, infrastrukturą techniczną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 66/1 z obrębu 4-01-27 położonej przy ul. Marcina z Wrocimowic w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.62.2024.ORO z dnia 21.05.2024 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 27.05.2024 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 zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami, infrastrukturą techniczną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 66/1 z obrębu 4-01-27 położonej przy ul. Marcina z Wrocimowic w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. W dniu 15.07.2024 r. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.62.2024.ORO/WRA z dnia 08.07.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 15.07.2024 r.) przedstawiono do uzgodnienia poprawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Inwestycja polegać będzie na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami, infrastrukturą techniczną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 66/1 z obrębu 4-01-27 położonej

przy ul. Marcina z Wrocimowic w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Powierzchnia terenu inwestycji zgodnie z dokumentacją wynosi 8700 m². Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wynosić będzie od 4 do 5.

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.). W drodze decyzji nr 67/OŚ/2023 z dnia 8.02.2023 r. umorzono w całości postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej - trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na dz. ewid. nr 66/1 z obrębu 4-01-27 przy ul. Marcina z Wrocimowic w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

W projekcie decyzji zawarto:

- **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**, m.in. zapisano, że:

- Lokalizacja inwestycji na rozpatrywanym terenie narażona jest na zalewanie w przypadku zniszczenia albo uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych i może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Inwestor podejmując decyzje o zabudowie powinien mieć świadomość istniejących zagrożeń. Należy przestrzegać ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r., poz. 1087).
- Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia**, m.in. zapisano że:

- Inwestor jest zobowiązany bezzwłocznie podłączyć obiekt do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wodociągowej i kanalizacyjnej.
- Inwestor jest zobowiązany podłączyć obiekt do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
- Wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji.
- Dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.
- W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak zorganizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego (zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.)
- Uciążliwość obiektów musi się mieścić w granicach działki.

- **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**, m.in. zapisano, że:

- zaopatrzenie obiektu w energię elektroenergetyczną odbywać się będzie z sieci miejskiej.

- **Warunki obsługi w zakresie komunikacji**, m.in. zapisano, że:

- Miejsca parkingowe należy zlokalizować wyłącznie w granicach działki budowlanej, na której jest prowadzona inwestycja.

- **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**, m.in. zapisano, że w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich

- przed pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,

- b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

W uzasadnieniu przedmiotowego projektu decyzji o warunkach zabudowy zapisano m.in., że dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ponadto biorąc pod uwagę obszar wokół inwestycji dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeprowadzone analizy wykazały możliwość realizacji planowego zamierzenia. Warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie spełnienie warunków oraz wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

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

Zastępca Państwowego Powiatowego
Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie

Artur Walkiewicz

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pan Radosław Kłodawski (adres w aktach sprawy) - Wnioskodawca
3. a/a

Do wiadomości:

1. Pan Jan Suchorończak (adres w aktach sprawy),
2. Pani Irena Suchorończak (adres w aktach sprawy),
3. Pan Dariusz Wójcicki",
4. Pan Michał Skrzypkowski (adres w aktach sprawy),
5. PKL Group Sp. z o.o.
ul. Pelpińska 88
01-683 Warszawa
6. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Marcina z Wrocimowic 12GA
ul. Marcina z Wrocimowic 12 GA

03-145 Warszawa

7. Pani Anna Gębicz (adres w aktach sprawy),
8. Pani Aleksandra Waśniewska (adres w aktach sprawy),
9. Pan Michał Cieślak (adres w aktach sprawy),
10. Pan Paweł Cieślak (adres w aktach sprawy),
11. Pani Halina Cieślak – Kulbicka (adres w aktach sprawy),
12. Pani Bożena Rastawicki (adres w aktach sprawy),
13. Pan Mariusz Śliwka (adres w aktach sprawy),
14. Pani Paulina Śliwka (adres w aktach sprawy),
15. Pani Marianna Śliwka (adres nieznany),
16. Pan Stanisław Śliwka (adres nieznany),
17. Pani Wioletta Kaczmarczyk (adres w aktach sprawy),
18. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. J. Kazimierza 62
01-248 Warszawa
19. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa
20. A/a.

Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie stanowiska na BIP ze względu na nieuregulowany stan prawny na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm) i art. 49 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572).