



Warszawa, 2025-02-06

ZNS.9022.12.12.2025.2.Pł

**Biuro Architektury i Planowania
Przestrzennego
Wydział Zagospodarowania
Przestrzennego Wschód
Al. Jerozolimskie 44
00-024 Warszawa**

POSTANOWIENIE Nr ZNS/48/2025

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) 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 przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zakładu wraz z budową nowej linii produkcyjnej, w tym: - częściowej przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku produkcyjnego, - budowie baterii silosów na cement – do 12 sztuk o pojemności 120 Mg każdy, - budowie kosza zasypowego kruszyw - do 2 sztuk, - budowie zbiornika magazynowego oleju napędowego o pojemności do 5m³, - budowie pylonu reklamowego, - budowie zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych, - budowie towarowej wagi samochodów ciężarowych – do 4 szt., - budowie rezerwowego magazynu kruszyw o poj. do 5000 Mg oraz budowie infrastruktury towarzyszącej, na działkach ew. nr: 1/1, 2/1, 3/4, 4/1, 6/5, 7/1, 10/1, 77, 89/1, 78/1, 22/1, 79/1, 23/1, 26/1, 29/1, 20/2, 20/3, 20/5, 20/70, 20/8, 20/9, 20/10, 20/72, 20/74, 20/76, 20/14, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/45, 28/1, 20/47, 20/44, 20/37, 20/100, 20/92, 20/88, 20/97, 20/94, 20/103, 105 z obrębu 3-08-04 położonych przy ul. Chełmżyńskiej 249 w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem:

- realizacja inwestycji powinna być zgodna z warunkami wskazanymi w decyzji o warunkach zabudowy oraz zapisami decyzji nr 230/OŚ/2024 z 29 maja 2024 r., znak: OŚ-IV-U.11.6220.11.2020.IOS, w której ustalono środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Uzasadnienie

Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Wschód pismem znak: AM-ZP-E.6730.9.2024.PBR (15.PBR) z dnia 10.01.2025 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej

w m.st. Warszawie w dniu 10.01.2025 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 przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zakładu wraz z budową nowej linii produkcyjnej, w tym: - częściowej przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku produkcyjnego, - budowie baterii silosów na cement – do 12 sztuk o pojemności 120 Mg każdy, - budowie kosza zasypowego kruszyw- do 2 sztuk, - budowie zbiornika magazynowego oleju napędowego o pojemności do 5m³, - budowie pylonu reklamowego, - budowie zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych, - budowie towarowej wagi samochodów ciężarowych – do 4 szt., - budowie rezerwowego magazynu kruszyw o poj. do 5000 Mg oraz budowie infrastruktury towarzyszącej, na działkach ew. nr: 1/1, 2/1, 3/4, 4/1, 6/5, 7/1, 10/1, 77, 89/1, 78/1, 22/1, 79/1, 23/1, 26/1, 29/1, 20/2, 20/3, 20/5, 20/70, 20/8, 20/9, 20/10, 20/72, 20/74, 20/76, 20/14, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/45, 28/1, 20/47, 20/44, 20/37, 20/100, 20/92, 20/88, 20/97, 20/94, 20/103, 105 z obrębu 3-08-04 położonych przy ul. Chełmżyńskiej 249 w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikiem.

Przy piśmie znak: AM-ZP-E.6730.9.2024.PBR (17.PBR) z dnia 22.01.2025 r. przedstawiono:

- kopię wniosku inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji,
- kopię pełnomocnictwa dla osoby reprezentującej inwestora.

Inwestycja polegać będzie na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zakładu wraz z budową nowej linii produkcyjnej oraz budowie infrastruktury towarzyszącej przy ul. Chełmżyńskiej 249 w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy. Aktualnie na terenie prowadzona jest produkcja drobnowymiarowych betonowych elementów prefabrykowanych. Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji według wniosku inwestora:

- powierzchnia zabudowy (przebudowywanej, nadbudowywanej i rozbudowywanej hali produkcyjnej) – około 19 149 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna (po zakończeniu inwestycji) – około 17200 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 113 915 m².

Według informacji zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Inwestor uzyskał decyzję nr 230/OŚ/2024 z 29 maja 2024 r., znak: OŚ-IV-Ull.6220.11.2020.IOS, w której ustalono środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

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

- a) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,20,
- b) wysokość zabudowy – wysokość rozbudowy istniejącej hali produkcyjnej (wysokość planowanego zadaszenia) – min. 4 maks. 8 m,
- c) wysokość nadbudowy hali – min. 13,9 maks. 24 m,
- d) wysokość baterii silosów na cement – min. 22 m, maks. 26 m,
- e) wysokość zbiornika magazynowego oleju napędowego – maks. 3m.,
- f) wysokość pylonu reklamowego – do 7m,
- g) wysokość rezerwowego magazynu kruszyw o poj. do 5000 Mg – do 3,5 m
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

- a) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - b) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**, w których m.in. zapisano, że:
- a) planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejących sieci na warunkach określonych przez ich gestorów,
 - b) w zakresie zasilania energetycznego inwestycja zostanie zasilona z istniejących przyłączy.
- 3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji**, w których m.in. zapisano, że:
- a) teren inwestycji ma dostęp do ul. Chełmżyńskiej.
- 4. 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.

Z up. PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO
INSPEKTORA SANITARNEGO w m.st. Warszawie
p.o. Kierownik Oddziału
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Karolina Kubik
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat
2. Inwestor – Polbruk S.A., ul. Nowy Świat 16c, 80-299 Gdańsk reprezentowany przez pełnomocnika: Pana Mirosława Stachowskiego wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron
4. a/a