

ZNS.9022.12.681.2025.1.IP
Warszawa, 2025-10-21

Zarząd Dzielnicy Wawer
Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Wawer
adres do korespondencji:
ul. Żegańska 1
04-713 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/323/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), 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 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 budynku handlowo-usługowo-biurowego na dz. ew. nr 58/4, 59/1, 165 z obrębu 3-13-25, położonych przy ul. Bronowskiej na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XIII-WAB-RU.6730.377.2025.RPO z dnia 07.10.2025 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 budowie budynku handlowo-usługowo-biurowego na dz. ew. nr 58/4, 59/1, 165 z obrębu 3-13-25, położonych przy ul. Bronowskiej na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikiem graficznym i analizą urbanistyczną, wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz pełnomocnictwo dla Pana Marcina Burka.

Zgodnie z projektem decyzji Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy umorzył w części postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji dla terenów oznaczonych, w Załączniku graficznym nr 1, literami A-H-G-G'-A oraz B'-C-D-E-B' z uwagi na fakt, iż częściowo na obszarze inwestycji obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Las, zatwierdzony Uchwałą nr XVII/417/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 29 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 11 września 2019 r., poz. 10651).

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie dwukondygnacyjnego budynku handlowo-usługowo-biurowego przy ul. Bronowskiej w Warszawie. Teren inwestycji w chwili obecnej jest zabudowany budynkami przewidzianymi do rozbiórki. Zgodnie z projektem decyzji wysokość planowanej zabudowy wyznaczono na max. 12 m. Nie przewiduje się realizacji kondygnacji podziemnych. Według projektu decyzji projektowany budynek ma zostać podłączony do istniejącej miejskiej

infrastruktury: wodociągowej, gazowej oraz elektroenergetycznej. Planuje się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie pośrednio z drogi publicznej ul. Bronowskiej.

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

W projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.),
- do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe bądź indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- budynek należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu,
- lokalizacja bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe bądź indywidualnej oczyszczalni ścieków powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczania ziemi i wód podziemnych,
- 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,
- wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę,
- dopuszcza się odprowadzanie wód do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

Ponadto zgodnie z treścią projektu decyzji planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 733),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 112),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 960.),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz.U. z 2015 r., poz. 796),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 82).

Według projektu decyzji, w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

- 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,

- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

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: Bronowska Park Sp. z o.o. za pośrednictwem pełnomocnika Pana Marcina Burka 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.