

Warszawa, 27.07.2026 r.
ZNS.9022.12.569.2026.1.MA

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

POSTANOWIENIE nr ZNS/256/2026

Na podstawie 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 2026r. poz. 538) oraz 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), 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 mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr ew. 24/8 i 54/7 z obrębu 4-07-01 przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka w Warszawie.

UZASADNIENIE

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-II-WAB.6730.126.2026.KPT z dnia 11.06.2026r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 22.06.2026r.) 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr ew. 24/8 i 54/7 z obrębu 4-07-01 przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka w Warszawie.

Do ww. pisma dołączono m.in: projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy bez załącznika graficznego projektu decyzji.

Przy piśmie w dniu 10.07.2026r. przedstawiono wykaz stron postępowania wraz z ich adresami do korespondencji.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr ew. 24/8 i 54/7 z obrębu 4-07-01 przy ul. Marywilskiej w Dzielnicy Białołęka w Warszawie.

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, wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W projekcie zapisano m.in.:

1. 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 oraz Ustawy Prawo Budowlane.
2. Inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacyjnej w momencie jej wykonania,
3. Wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji,
4. Dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energia elektryczną lub odnawialną,
5. W trakcie inwestycji oraz eksploatacji należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego,
6. Uciążliwość obiektów musi się mieścić w granicach działki,

7. Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
8. Gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami:
 - a. ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,
 - b. ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - c. Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy,Podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów. W projekcie budowlanym wskazać miejsca gromadzenia odpadów oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji,
9. Ustalenia w zakresie uzbrojenia:
 - a. zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną – projektowane przyłącze do sieci miejskiej,
 - b. zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
 - c. odprowadzenie ścieków – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji,
 - d. zaopatrzenie w ciepło – projektowane przyłącze do sieci ciepłowniczej.
10. Obsługa komunikacyjna z ulicy Marywilskiej poprzez istniejący zjazd,
11. 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) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby
 - c) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

Mając na uwadze zapisy zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uznał je za wystarczające i uzgodnił projekt przedstawionej decyzji.

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 na adres AE:PL-79408-50689-FDSVF-21,
2. Wnioskodawca: MAAN INWESTYCJE Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Żytniej 6 w Michałowicach za pośrednictwem pełnomocnika: Pani Anna Podlaska (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
3. Pani Izabela Zwierzchowska (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
4. Pan Feliks Wojtkowski (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
5. AMM DOM Sp. z o.o.
ul. Bartycka 24
00-716 Warszawa
6. MAAN INWESTYCJE Sp. z o.o.
ul. Żytnia 6
05-816 Reguły

7. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Tytusa Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa
8. Wspólnota Mieszkaniowa Marywilska 65
ul. Marywilska 65
03-042 Warszawa
9. Wspólnota Mieszkaniowa Marywilska 67
ul. Marywilska 67
03-042 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691)
11. A/a