

Warszawa, 2026-05-14
ZNS.9022.12.279.2026.1.IP

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/190/2026

Na podstawie art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416) oraz art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 garażem podziemnym i garażem w parterze wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 51/6 i 52/2 z obrębu 4-06-09 przy ul. Konwaliowej w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie z następującym zastrzeżeniem:

1. W projekcie decyzji należy wskazać czy planowana inwestycja kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące 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.).

UZASADNIENIE

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak UD-II-WAB.6730.80.2026.JKA z dnia 20.03.2026 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 mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i garażem w parterze wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 51/6 i 52/2 z obrębu 4-06-09 przy ul. Konwaliowej w Dzielnicy Białołęka w m.st. Warszawie. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikiem graficznym. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.80.2026.JKA z dnia 15.04.2026 r. (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie – 30.04.2026 r.) przedstawił wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji oraz wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, 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 planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i garażem w parterze przy ul. Konwaliowej w Warszawie. Teren inwestycji, o powierzchni 1542 m², obejmuje zurbanizowane tereny niezabudowane. Według projektu decyzji przedmiotową zabudowę należy podłączyć do miejskiej sieci: kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z własnego źródła ciepła. Wody opadowe będą odprowadzane na teren własny inwestora. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie od ul. Korynckiej.

W projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524),
- b) dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, np. z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- c) w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynków należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska, poprzez utrzymanie hałasu poniżej dopuszczalnego,
- d) uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki,
- e) zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- f) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku – obowiązek realizacji odpowiednich zabezpieczeń dla nowej zabudowy spoczywa na inwestorze,
- g) ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- h) zobowiązuje się Inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych,
- i) gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami: ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.), ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733) i regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, przyjętego uchwałą Nr XLXI/1366/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 17.01.2013 r.,
- j) sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z kodeksu cywilnego – art. 140 kc.

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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wskazuje, że konieczność zamieszczenia w projekcie decyzji informacji dotyczącej kwalifikacji planowanej inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wynika z obowiązku prawidłowego ustalenia charakteru przedsięwzięcia w świetle przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenie to ma istotne znaczenie dla określenia obowiązków inwestora, w szczególności w zakresie konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym w sentencji postanowienie zawarto zastrzeżenie nr 1.

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: EP Development Sp. z o.o. (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Zofia Charzyńska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Alina Dudek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Joanna Kozłowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. RD Group Sp. z o.o. (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Instytut Chemii i Techniki Jądrowej (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 61, 01-248 Warszawa.
9. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 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) – ze względu na nieuregulowany stan prawny.
11. A/a.