

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

Warszawa, 2026-07-08
ZNS.9022.12.594.2026.1.IP

Zarząd Dzielnicy Targówek
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Kondratowicza 20
00-983 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/243/2026

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, ze zm.) 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 zagospodarowaniem terenu (adres inwestycji: ul. W. Syrokomli 1, dz. ewid. nr 33 obręb 4-08-17, na terenie Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy), z następującym zastrzeżeniem:

1. Projekt decyzji należy uzupełnić o zapis: „Na etapie realizacji inwestycji, w tym prowadzenia robót rozbiórkowych, zastosować rozwiązania techniczne i organizacyjne ograniczające oddziaływanie placu budowy na tereny sąsiednie, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, hałasu i drgań, oraz prowadzić rozbiórkę w sposób zapewniający zabezpieczenie przylegającego budynku mieszkalnego jednorodzinne przed uszkodzeniem.”

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Targówek Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-X-WAB.6730.24.2024.ASZ z dnia 26.06.2026 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 zagospodarowaniem terenu (adres inwestycji: ul. W. Syrokomli 1, dz. ewid. nr 33 obręb 4-08-17, na terenie Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy). Do ww. pisma dołączono m.in. projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (wraz z załącznikiem graficznym), wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji wraz z jego korektą, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz pełnomocnictwo udzielone Pani Patrycji Bielas-Rojek.

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 jednokondygnacyjnym garażem podziemnym przy ul. W. Syrokomli 1 w Warszawie. Na przedmiotowym terenie inwestycji znajduje się 5 budynków (w tym jeden mieszkalny dwukondygnacyjny) oraz powierzchnie utwardzone. Wszystkie wymienione obiekty przeznaczone są do rozbiórki. Zgodnie z projektem decyzji wysokość planowanej zabudowy wyznaczono na max. 16 m. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. W otoczeniu inwestycji występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, Dom Kultury „Świt” oraz tereny położone wzdłuż magistrali kolejowej, dla których zostały wydane warunki zabudowy dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej infrastruktury technicznej (kanalizacyjnej, wodociągowej, ciepłowniczej

i elektroenergetycznej). Wody opadowe będą odprowadzane na teren własny inwestora. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej ul. W. Syrokomli.

Według projektu decyzji 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.).

W projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) i aktów wykonawczych oraz innych przepisów właściwych w sprawie,
- b) planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające z 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.),
- c) gospodarkę odpadami powstałymi podczas realizacji przedsięwzięcia należy prowadzić na zasadach wynikających z ustawy z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.)
- d) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki lub obiektu budowlanego do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie do wykonanego do tego celu zbiornika retencyjnego, do ponownego wykorzystania na cele własne nieruchomości,
- e) realizacja i eksploatacja budynku nie może powodować przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- f) zobowiązuje się Inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.

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.

W ocenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, z uwagi na fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od strony której zlokalizowano wjazd na teren inwestycji, a jeden z budynków przeznaczonych do rozbiórki jest połączony z sąsiednim budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, inwestor zobowiązany jest do prowadzenia robót rozbiórkowych i budowlanych z zastosowaniem rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza, hałasu i drgań oraz zapewniających zabezpieczenie sąsiedniego budynku przed uszkodzeniem. 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. Greenfields RE sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Panią Patrycję Bielas-Rojek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pan Marcin Skoneczny wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pan Stanisław Skoneczny wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pan Ryszard Tomczak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pani Barbara Tryniecka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pani Elżbieta Lizurej wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. LW Development 12 Sp. z o. o (adres do korespondencji w aktach sprawy).
9. HI Poborzańska I Sp. z o.o. (adres do korespondencji w aktach sprawy).
10. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, AE:PL-89780-45402-DUUWD-32.
11. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa.
12. 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).
13. A/a.