



Warszawa, 2025-06-05

ZNS.9022.12.230.2025.2.IP

**Zarząd Dzielnicy Bielany  
Miasta Stołecznego Warszawy  
ul. S. Żeromskiego 29  
01-882 Warszawa**

### POSTANOWIENIE Nr ZNS/177/2025

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 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na dz. ew. nr 153 z obrębu 7-10-07 przy ul. Farysa 36 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy z zastrzeżeniem:**

- 1) zapisy zawarte w projekcie decyzji w pkt 1.2 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi należy uzupełnić o zapis: w trakcie realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji hałasu do środowiska, emisji drgań na sąsiednie budynki i emisji zanieczyszczeń do powietrza m.in. poprzez sprawną organizację prac budowlanych, tj.: zastosowanie technologii i metod ograniczających oddziaływania dynamiczne, wyłączanie silników niepracujących maszyn i pojazdów na terenie budowy, prowadzenie prac przy zastosowaniu nowoczesnego i sprawnego technicznie sprzętu budowlanego oraz środków transportu spełniających wymagania aktualnych przepisów odnośnie emisji hałasu i spalin, ograniczenie skutków wtórnego zapylenia w szczególności poprzez: zraszanie placu budowy wodą, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie, zachowanie czystości wyjazdu z budowy m.in. poprzez: mycie kół pojazdów przed opuszczeniem budowy, ograniczenie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

#### Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-III-WAB.6730.35.2024.BSZ z dnia 07.05.2025 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na dz. ew. nr 153 z obrębu 7-10-07 przy ul. Farysa 36 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami (mapa i wyniki analizy). Przy piśmie z dnia 22.05.2025 r. Zarząd Dzielnicy Bielany

Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił m.in.: wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz pełnomocnictwo dla Pana Jacka Jurkiewicza.

Zgodnie z wnioskiem inwestora inwestycja polegać będzie na budowie 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (14 lokali mieszkalnych) przy ul. Farysa 36 w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy. Zgodnie z projektem decyzji wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość gzymsu) przedmiotowych budynków wynosić będzie do 5,0 m. Zgodnie z wnioskiem inwestora planuje się realizację 28 miejsc postojowych – min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny. Zgodnie z warunkami decyzji istnieje możliwość podłączenia projektowanych budynków do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się od ul. Farysa. Obecnie teren inwestycji zabudowany jest niewielkim budynkiem gospodarczym.

Według informacji zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 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 1994r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

W projekcie decyzji zawarto również wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich w tym 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) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi terenów sąsiednich,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Powyższe ustalenia zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie nie uwzględniają wszystkich zagadnień jakie powinny być zawarte w decyzji mając na uwadze wymagania higieniczne i zdrowotne, z uwagi na fakt, że w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W projekcie decyzji nie uwzględniono warunków dotyczących konieczności zastosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji hałasu do środowiska, emisji drgań na sąsiednie budynki i emisji zanieczyszczeń do powietrza. W związku z powyższym w sentencji wniesiono 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  
Zastępcą Państwowego Powiatowego  
Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie  
Artur Walkiewicz  
/dokument podpisany elektronicznie/

**Otrzymuje:**

1. Adresat.
2. Inwestor: Pan Łukasz Wasielewski za pośrednictwem pełnomocnika Pana Jacka Jurkiewicza (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
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.