

Warszawa, 2026-03-12
ZNS.9022.12.117.2026.2.IM

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka
ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/92/2026

Na podstawie 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 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 (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 i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ew. nr 15/3, 16/1, 17/3 z obrębu 4-01-23 przy ul. Nowodworskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-II-WAB.6730.480.2025.EKU z dnia 10.02.2026 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 usługami oraz garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ew. nr 15/3, 16/1, 17/3 z obrębu 4-01-23 przy ul. Nowodworskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami graficznym i wynikami analizy zagospodarowania obszaru.

Przy piśmie z dnia 26.02.2026 r. (które wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 27.02.2026 r.) w odpowiedzi na pismo znak ZNS.9022.12.117.2026.1.IM z dnia 23.02.2026 r. przedstawiono kopię wniosku złożonego przez Pana Marcina Giemzy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz adresy korespondencyjne stron postępowania.

Według informacji zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy 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 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 warunkach i szczegółowych zasady zagospodarowania terenu ustalono m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy, szerokość elewacji frontowych, geometrię dachu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zapisano także, że 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 z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz.U. z 2025 r., poz. 418, z późn. zm.). Dopuszczono realizację usług nieuciążliwych niewymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 poz. 1839), jeżeli

powierzchnia sprzedaży nie przekroczy 2000m² oraz usługi nie będą związane ze składowaniem, przetwarzaniem lub segregacją odpadów. Lokalizacja usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu od strony ul. Nowodworskiej.

W warunkach obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zapisano ustalenia w zakresie uzbrojenia:

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA numer PRO.DWP.669.5473.2025.368639.25.AG.KB z dnia 21.11.2025 r.,
- odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA numer PRO.DWP.669.5473.2025.368639.25.AG.KB z dnia 21.11.2025 r.; wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie w porozumieniu Urzędem Dzielnicy Białołęka,
- zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną – z sieci miejskiej, zgodnie z pismem Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 17.06.2024 r.,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci miejskiej, zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 11.06.2024 r.,
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła lub z innych źródeł zgodnych z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r., poz. 43).

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci na koszt inwestora.

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej –ul. Nowodworskiej.

W warunkach ochrony środowiska i zdrowia zapisano m.in. ustalenia w zakresie: ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami (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; zakazuje się używania paliwa stałego) i hałasem (w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska, poprzez utrzymanie hałasu poniżej dopuszczalnego poziomu), gospodarki odpadami komunalnymi (należy zapewnić gospodarowanie odpadami zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733)), ochrony przyrody i powierzchni ziemi.

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.

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.

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. Marcin Giemza - inwestor (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Piotr Kopier (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
4. Iwona Jaworska (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
5. Jerzy Jaworski (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
6. Roman Jaworski (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
7. Marianna Jaworska (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
8. MPWiK w m.st. Warszawie, Plac Starynkiewicza 5, 02-015 Warszawa.
9. Wspólnota mieszkańców nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowodworskiej 25, ul. Nowodworska 25, 03-133 Warszawa.
10. Wspólnota mieszkańców nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowodworskiej 25A, ul. Nowodworska 25A, 03-133 Warszawa.
11. Wspólnota mieszkańców nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowodworskiej 27, ul. Nowodworska 27, 03-133 Warszawa.
12. Wspólnota mieszkańców nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowodworskiej 27A, ul. Nowodworska 27A, 03-133 Warszawa.
13. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
14. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa.
15. Dz. 8/2 właściciel nieustalony – zawiadomienie poprzez umieszczenie obwieszczenia w aktualnościach na stronie Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, w postępowaniu zastosowano art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) zgodnie z art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).