Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

Warszawa, 2026-11-10
ZNS.9022.12.863.2026.2.IM

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka
ul. Modlińska 197
03-122 Warszawa
adres do doręczeń
AE:PL-92714-87755-WRAEC-27

POSTANOWIENIE nr ZNS/407/2026

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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416 ze zm.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie postanawia uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków usługowych (budynku biurowego, budynku szkoły podstawowej i budynku opieki medycznej) wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną (w tym zbiornikami retencyjnymi i murami oporowymi) i zagospodarowaniem terenu na działkach nr ewid. 3/11 i 3/12 z obrębu 4-04-12 położonych przy ul. Klasyków i ul. Szynowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z zastrzeżeniami:

1) budynek usług opieki zdrowotnej należy zlokalizować poza obszarem uciążliwości akustycznej pochodzącej od linii kolejowej – uciążliwość przedstawiona została na mapie hałasu na stronie Urzędu m.st. Warszawy https://mapa.um.warszawa.pl/; zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku od linii kolejowej na terenie szpitala nie powinien przekroczyć 64dB w odniesieniu do wszystkich dób w roku oraz 59dB w odniesieniu do wszystkich pór nocnych,
2) budynek usług opieki zdrowotnej powinien spełniać zapisy ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026 r poz. 156, ze zm.) oraz przepisów wykonawczych do ww. ustawy,
3) zapis: „zapasowym źródłem wody może być zbiornik wody pitnej wyposażony w lampę UV” należy uzupełnić o wymóg zastosowania przepływowego zbiornika wody pitnej,
4) budynek szkoły podstawowej należy zlokalizować poza obszarem uciążliwości akustycznej pochodzącej od linii kolejowej – uciążliwość przedstawiona została na mapie hałasu na stronie Urzędu m.st. Warszawy https://mapa.um.warszawa.pl/; zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku od linii kolejowej na terenie zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży nie powinien przekroczyć 64dB w odniesieniu do wszystkich dób w roku,
5) w planowanych obiektach należy zastosować rozwiązania techniczne/materiałowe zapewniające właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach budynków.

UZASADNIENIE

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy pismem znak UD-II-WAB.6730.312.2026.ORO z dnia 15.07.2026 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 28.09.2026 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 zespołu trzech budynków usługowych (budynku biurowego, budynku szkoły podstawowej i budynku opieki medycznej) wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną (w tym zbiornikami retencyjnymi i murami oporowymi) i

zagospodarowaniem terenu na działkach nr ewid. 3/11 i 3/12 z obrębu 4-04-12 położonych przy ul. Klasyków i ul. Szynowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami. Przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.312.2026.ORO (EZD: UD-II-WAB-UR.6730.200.2026) z dnia 28.10.2026 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 29.10.2026 r.) Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy przesłał wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz wyjaśnienie Inwestora w zakresie usług medycznych.
Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie zespołu trzech budynków usługowych (budynku biurowego, budynku szkoły podstawowej i budynku opieki medycznej) wraz z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr ewid. 3/11 i 3/12 z obrębu 4-04-12 położonych przy ul. Klasyków i ul. Szynowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Obszar planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie linii kolejowej relacji Warszawa-Gdynia (przystanek PKP Warszawa Płudy).
Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji według przedstawionej dokumentacji:
- powierzchnia terenu inwestycji – 12738 m^2,
- powierzchnia zabudowy – 4050m^2,
- powierzchnia biologicznie czynna – 5090-5500 m^2,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 9000-11000 m^2.

Według wyjaśnień przedstawionych przez pełnomocnika Inwestora przedmiotowej inwestycji na terenie objętym wnioskiem planuje się realizację funkcji medycznych w szerokim zakresie – w tym szpitalnych i całodobowych. Funkcje medyczne mogą zostać ograniczone do usług takich jak usługi ambulatoryjne, polegające na podstawowej diagnostyce, stomatologiczne, rehabilitacyjne, laryngologiczne, okulistyczne i tym podobne.
Zgodnie z informacjami zawartymi w załączniku nr 2 do projektu decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu 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 projekcie zapisano m.in., że:

a) szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu m.in. o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.); planowana inwestycja musi spełniać wszystkie warunki wynikające z ww. ustawy, rozporządzenia i innych przepisów w tym ustawy Prawo oświatowe, ustawy o systemie oświaty, oraz przepisów wykonawczych do ww. ustaw;
b) należy przestrzegać ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym z uwagi na sąsiedztwo terenu kolejowego oraz oddziaływania akustycznego powodowanego ruchem pociągów; planowanie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej powinno odbywać się z pełną świadomością, że hałas, drgania i zanieczyszczenia powietrza (w różnym stopniu) na tych obszarach istnieją; całkowite ryzyko usytuowania projektowanej inwestycji w sąsiedztwie terenów kolejowych w aspekcie ewentualnych uciążliwości związanych z ruchem pociągów, jak również z tytułu negatywnych następstw z tym związanych ponosi Inwestor,
c) zaopatrzenie w wodę – wodociąg miejski, zapasowym źródłem wody może być zbiornik wody pitnej wyposażony w lampę UV zlokalizowany na kondygnacji podziemnej,
d) odprowadzanie ścieków – kanalizacja miejska,
e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci miejskiej, zapasowym źródłem energii elektrycznej może być agregat prądotwórczy,
f) zaopatrzenie w gaz – z sieci miejskiej,
g) 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, z późn. zm.), zapasowe źródło ciepła mogą stanowić instalacje wentylacyjne lub instalacja gazowa w powiazaniu z ww. zapasowym źródłem energii elektrycznej,
h) wody opadowe zagospodarować na własnej działce,
i) 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,

j) w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego,
k) uciążliwość obiektu musi mieścić się w granicach działki,
l) zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
m) gospodarowanie odpadami powinno 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), regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy,
n) podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów – w projekcie budowlanym należy wskazać miejsca gromadzenia odpadów,
o) w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:
   - pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu świata dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
   - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
   - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
p) sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795) – art. 140.

W ocenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, mając na uwadze lokalizację planowanej inwestycji w bliskim sąsiedztwie linii kolejowej generującej oddziaływanie akustyczne, w tym zgodnie z informacjami wynikającymi z ogólnodostępnej Strategicznej mapy hałasu m.st. Warszawy teren, na którym planuje się m.in. budynek opieki zdrowotnej, znajduje się w zasięgu hałasu od linii kolejowych o wskaźniku LDWN 60 - 65 dB, niezbędna jest właściwa lokalizacja zabudowań w terenie oraz zastosowanie rozwiązań technicznych/materiałowych umożliwiających zapewnienie właściwych warunków akustycznych w pomieszczeniach budynków. Ponadto budynek usług opieki zdrowotnej powinien spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026 r poz. 156, ze zm.) oraz przepisach wykonawczych do ww. ustawy, w tym m.in. w zakresie zapewnienia 12-godzinnego zapasu wody o jakości zdatnej do spożycia. W związku z powyższym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zawarł stosowne zastrzeżenia w sentencji postanowienia.

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
Artur Walkiewicz
Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:
1. Adresat.
2. Inwestor – GIGA Sp. z o.o. – reprezentowany przez pełnomocnika p. Rafała Grzelewskiego wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych" adres w aktach sprawy.

3. Zgromadzenie Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi
   ul. Hoża 53
   00-681 Warszawa
4. Michoń Janusz wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
   adres w aktach sprawy
5. Suchara Zbigniew wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
   adres w aktach sprawy
6. Zarząd Mienia Miasta Stołecznego Warszawy
   ul. Jana Kazimierza 62
   01-248 Warszawa
7. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
   ul. Tytusa Chałubińskiego 8
   00-613 Warszawa
8. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
   ul. Targowa 74
   03-734 Warszawa
9. Zarząd Dróg Miejskich
   ul. Chmielna 120
   00-801 Warszawa
10. Arkana Sp. z o.o.
    ul. Cieślewskich 35K
    03-017 Warszawa
11. 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 z późn. zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – brak danych adresowych stron.
12. A/a.