

ZNS.9022.12.863.2025.2.AM
Warszawa, 2025-12-31

Zarząd Dzielnicy Wawer
Miasta Stołecznego Warszawy
al. Żegańska 1
04-713 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/390/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1691), art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach ewidencyjnych nr: 66/1 i 70/1 z obrębu 3-12-84 położonych przy ul. Jagienki na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie z następującymi zastrzeżeniami:

1. W trakcie realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji hałasu do środowiska i emisji zanieczyszczeń do powietrza m.in. poprzez sprawną organizację prac budowlanych tj.: wykonywanie robót budowlanych w porze dziennej z uwagi na możliwość występowania na terenach chronionych ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego, 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.
2. Planowane przedsięwzięcie powinno zostać zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z uwzględnieniem wymogów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.) oraz aktów wykonawczych do ww. ustawy, m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.).
3. Poziom emisji zanieczyszczeń do powietrza pochodzącej z funkcjonowania inwestycji, w tym w szczególności ze spalania paliw w silnikach samochodów poruszających się po terenie inwestycji, nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 845) oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010r. Nr 16 poz. 87).
4. Poziom hałasu związany z funkcjonowaniem budynku, w tym pracą urządzeń stacjonarnych, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 112).

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy UD-XIII-WAB-RU.6730.584.2024.UME z dnia 17.12.2025r. 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 na działkach ewidencyjnych nr: 66/1 i 70/1 z obrębu 3-12-84 położonych przy ul. Jagienki na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Do ww. pisma dołączono m.in.:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
- kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji,
- pełnomocnictwo udzielone przez wnioskodawcę, tj. Panią Iwonę Rowicką dla Pana Tomasza Pisarskiego,
- wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie uzgodnienia warunków zabudowy, w dniu 19.12.2025r. oraz 28.12.2025r. wpłynęły wnioski o wydanie opinii negatywnej złożone przez strony postępowania, tj.: Pani Annę Jotkiewicz i Pana Kamila Jotkiewicza oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Jagienki 2B”. Ww. strony postępowania wniosły sprzeciw i zwróciły się z wnioskiem o wydanie negatywnej opinii w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Uwagi w ww. wnioskach dotyczą: zarzutu naruszenia przepisów warunków technicznych, w tym m.in. niedochowania wymaganych odległości garażu podziemnego od granicy działki i okien budynku sąsiedniego, przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, emisji spalin i pyłów związanych z ruchem samochodowym, zarzutu negatywnego wpływu inwestycji na zdrowie mieszkańców, zarzutu naruszenia miru domowego, zarzutu negatywnego wpływu inwestycji na gospodarkę wodami opadowymi, zarzutu naruszenia norm nasłonecznienia i doświetlenia pomieszczeń w budynku sąsiednim, zarzuty braku zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego i komunikacyjnego. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie, po dokonaniu analizy przedłożonych dokumentów, odniósł się do uwag zawartych w ww. dokumentach, formułując zastrzeżenia numer 1-4 w sentencji postanowienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jagienki w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy. Przedmiotowy budynek będzie posiadać od III do IV kondygnacji nadziemnych oraz I kondygnację podziemną. Aktualnie teren inwestycji jest zabudowany (zabudowę stanowią dwa budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące przeznaczone do rozbiórki). Zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy projektowany budynek planuje się podłączyć do sieci miejskich: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej. Ponadto Inwestor planuje realizację indywidualnego źródła ciepła dla budynku. Dla projektowanej inwestycji wyznacza się wysokość budynku do 13,7 m. Przewidywana liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym wynosić będzie od 30 do 50.

Według projektu decyzji inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, w których m.in. zapisano, że:
 - a) lokalizacja budynku na działce powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.), a szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.),
 - b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – min. 61%.
2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia, w których m.in. zapisano, że:

- a) planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 82),
 - ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 399 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 960),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015r. poz. 796).
3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których m.in. zapisano, że:
 - a) planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą w zakresie:
 - zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie z sieci miejskiej,
 - odprowadzenia ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - zaopatrzenia w wodę – z sieci miejskiej wodociągowej,
 - zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie z sieci miejskiej,
 - zaopatrzenia w ciepło – z własnego źródła ciepła – dopuszcza się doprowadzanie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko np.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
 - odprowadzenia wód opadowych:
 - wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę; nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie oraz przylegające do drogi,
 - odprowadzenie wód opadowych powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie.
4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji, w których m.in. zapisano, że:
 - a) teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Jagienki.
5. Wymagania dotyczące ochrony interesów trzecich, m.in. 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) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - c) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - d) na czas robót należy zapewnić dojazd i dojście użytkownikom terenów przyległych.

Wprowadzenie szczegółowych zapisów dotyczących organizacji i prowadzenia robót budowlanych jest uzasadnione koniecznością ograniczenia negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko oraz zdrowie ludzi w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Planowana inwestycja będzie prowadzona na terenie zabudowy mieszkaniowej podlegającej ochronie akustycznej, dlatego prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej, stosowanie nowoczesnego i sprawnego technicznie sprzętu oraz środków transportu, a także działania ograniczające zapylenie i emisję spalin są niezbędne dla zapobiegania ponadnormatywnym uciążliwościom. W związku z powyższym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zawarł w sentencji postanowienia zastrzeżenie numer 1.

Jednocześnie w ocenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia jest spełnienie wszystkich warunków oraz wymogów wynikających z obowiązujących przepisów, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418 ze zm.) oraz przepisów wykonawczych do ww. ustawy m.in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.). W związku z powyższym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zawarł w sentencji postanowienia zastrzeżenie numer 2 .

Zawarte w sentencji postanowienia w punkcie 3 zastrzeżenie jest konieczne w celu ochrony zdrowia ludzi oraz utrzymania właściwej jakości powietrza w rejonie inwestycji. Emisja zanieczyszczeń związana z funkcjonowaniem budynku, w tym emisja zanieczyszczeń pochodząca ze spalania paliw w silnikach samochodów, nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów i wartości odniesienia określonych w obowiązujących przepisach prawa, co pozwoli zapewnić zgodność inwestycji z obowiązującymi standardami środowiskowymi.

Ponadto, określenie obowiązku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu emitowanego przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem budynku jest konieczne w celu zapewnienia ochrony środowiska akustycznego po zakończeniu realizacji inwestycji. W związku z tym niezbędne jest jednoznaczne wskazanie w decyzji o warunkach zabudowy, że eksploatacja urządzeń nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112), co pozwoli m.in. na zapewnienie odpowiednich warunków życia okolicznym mieszkańcom. W związku z powyższym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zawarł w sentencji postanowienia zastrzeżenie numer 4.

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: Pani Iwona Rowicka za pośrednictwem pełnomocnika - Pan Tomasz Pisarski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Pastwa
ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa.
4. Pani Barbara Grąbczewska (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
5. Pan Aleksander Grąbczewski (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
6. Pani Bożena Grochowska (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.

7. Pan Zygmunt Grochowski (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
8. Pani Anna Jotkiewicz (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
9. Pan Kamil Jotkiewicz (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
10. Pani Kaja Kieniewicz (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
11. Pan Jacek Kołodziejski (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
12. Pani Ewa Kwiatkowska (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
13. Pani Agata Lepianka (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
14. NAU Nieruchomości Spółka z o. o.
ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 31/33
00-379 Warszawa.
15. Pani Małgorzata Reguła (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
16. Pan Adam Rowicki (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
17. Pani Krystyna Skłodowska (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
18. Pani Anna Smuk (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
19. Wspólnota Mieszkaniowa „JAGIENKA 2B”
ul. Jagienki 2B
04-967 Warszawa.
20. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62
01-248 Warszawa.
21. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarnej- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1691) – brak danych adresowych strony.