



Warszawa, dnia 06.02.2025 r.

ZNS.9022.12.6.2025.2.IP

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
adres do doręczeń:
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Al. Jerozolimskie 44
00-024 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/47/2025

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) 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną (kontenerową stacją trafo oraz zbiornikiem retencyjnym) oraz budowie drogi wewnętrznej o parametrach drogi publicznej, przewidzianej do realizacji na działkach ewid. nr 1/1, 1/2, 1/12, 2/4, 5/1, 5/2, 5/11 (część) z obrębu 4-06-34 (pod inwestycję kubaturową), oraz na części działek ewid. nr 98/5, 106/5, 106/6, 106/10, 106/11 z obrębu 4-06-31, 1/7, 1/8, 1/9, 5/11 z obrębu 4-06-34 oraz działkach ewid. nr 107 z obrębu 4-06-31 i 5/8, 5/12 z obrębu 4-06-34 (pod realizację drogi wewnętrznej) przy ul. Laurowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy** z następującym zastrzeżeniem:

- 1) zapisy zawarte w projekcie decyzji należy uzupełnić o zapisy:
 - w trakcie realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska,
 - uciążliwość obiektu musi mieścić się w granicach działki.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: AM-ZP-N.6730.10.2024.MMI (25.MMI.AM.ZP-N) z dnia 19.12.2024 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 02.01.2024 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną (kontenerową stacją trafo oraz zbiornikiem retencyjnym) oraz budowie drogi wewnętrznej

o parametrach drogi publicznej, przewidzianej do realizacji na działkach ewid. nr 1/1, 1/2, 1/12, 2/4, 5/1, 5/2, 5/11 (część) z obrębu 4-06-34 (pod inwestycję kubaturową), oraz na części działek ewid. nr 98/5, 106/5, 106/6, 106/10, 106/11 z obrębu 4-06-31, 1/7, 1/8, 1/9, 5/11 z obrębu 4-06-34 oraz działkach ewid. nr 107 z obrębu 4-06-31 i 5/8, 5/12 z obrębu 4-06-34 (pod realizację drogi wewnętrznej) przy ul. Laurowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami. Przy piśmie znak: AM-ZP-N.6730.10.2024.MMI (25.MMI.AM.ZP-N) z dnia 16.01.2025 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 24.01.2025 r.) Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił wykaz stron postępowania wraz z adresami oraz pełnomocnictwo dla Pana Piotra Niedbały.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną (kontenerową stacją trafo oraz zbiornikiem retencyjnym) oraz budowie drogi wewnętrznej o parametrach drogi publicznej przy ul. Laurowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Powierzchnia terenu pod inwestycję kubaturową wynosi 9373 m² oraz pod drogę – 3012 m². W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się budowę 5 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokości od 10,0 m do 16,6m (tj. od 3 do 5 kondygnacji) i 1-kondygnacyjnego garażu podziemnego z 225-240 miejscami postojowymi. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Wody opadowe z ul. Laurowej będą odprowadzane do kanalizacji ogólnospławnej. Obsługa komunikacyjna działki odbywać się będzie od ul. Myśliborskiej poprzez projektowaną ul. Laurową. Obecnie teren inwestycji jest niezabudowany, porośnięty roślinnością niską. Południowo-zachodnia część terenu inwestycji znajduje się w strefie 50 m od stopy wału wiślanego. Zasadnicza część terenu inwestycji znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się: szkoła podstawowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, niezabudowane działki dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingiem terenowym oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz ścieżki spacerowo-rowerowe usytuowane wzdłuż wału wiślanego.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Ponadto w projekcie decyzji zawarto:

1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, m.in. zapisano, że:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,3 m od północnej granicy terenu inwestycji,
- ze względu na lokalizowanie zabudowy w strefie przewietrzania miasta ustala się sytuowanie dłuższych elewacji budynków na całym terenie inwestycji wzdłuż granic terenu inwestycji,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 35% terenu inwestycji, przy czym min. 80% (z 35%) powinien stanowić grunt rodzimy,
- na etapie realizacji inwestycji należy stosować metody i formy zwiększenia PBC,
- ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo otwartych terenów nadwiślańskich, wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji należy przewidzieć pas zieleni o szerokości min. 6 m,
- projektowana droga wewnętrzna o parametrach drogi publicznej musi spełniać wymogi ustawy o drogach publicznych oraz przepisów wykonawczych,

- nowa zabudowa winna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej, projektowanej, harmonijnie wpisując się w otoczenie uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny,
- w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić wymogi dotyczące placów zabaw dla dzieci, terenów rekreacji zgodnie z § 40 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 przyjętych rozwiązaniach projektowych oraz dla parametrów funkcjonalnych ciągów pieszych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- wody z odwodnienia budowlanego odprowadzać na teren przedsięwzięcia w sposób niepowodujący zalewania i podmywania terenów sąsiednich lub w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód z odwodnienia na terenie inwestycji, odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostaną 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 2022r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.) oraz inne przepisy prawa, właściwe w sprawie.

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, m.in. zapisano, że:

- w trakcie prac budowlanych Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- na etapie realizacji i funkcjonowania inwestycji należy zapewnić zagospodarowanie odpadami zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 399) ,
- w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału wiślanego zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz wykonywania innych robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, m.in. zapisano, że: istnieje możliwość podłączenia przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej na warunkach określonych wstępnie przez gestorów sieci oraz dopuszcza się zastosowanie innych niekonwencjonalnych źródeł ciepła. Ponadto w ramach zagospodarowania terenu inwestycji nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających naturalną retencję wód opadowych.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji, m.in. zapisano, że: program parkingowy wg polityki miasta w tym zakresie, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich m.in. zapisano, że 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 ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

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. W projekcie decyzji nie uwzględniono warunków dotyczących konieczności zastosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie placu budowy

w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza. Poziom hałasu emitowanego do środowiska przez projektowaną inwestycję nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 112). Ponadto Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zwraca uwagę, że oddziaływanie inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji. 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
Kierownik Oddziału
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Karolina Kubik
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Inwestor firma Projekt Myśliborska sp. z o.o. reprezentowana przez pełnomocnika Pana Piotra Niedbałę (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Małgorzata Paradowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
4. Marek Paradowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Joanna Teodorczuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Maria Sidorowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Jerzy Sidorowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Michał Religa wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
9. Agnieszka Naumiuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
10. Beata Mijakowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
11. Paweł Mijakowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
12. Janina Chiniewicz wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
13. PGNiG Termika S.A. (adres do korespondencji w aktach sprawy).
14. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa (adres do korespondencji w aktach sprawy).

15. Zarząd Mienia m.st. Warszawy (adres do korespondencji w aktach sprawy).
16. a/a.

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg Miejskich (adres do korespondencji w aktach sprawy).
2. Burmistrz Dzielnicy Białołęka (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Białołęka.
5. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony oraz nieuregulowany stan prawny.