



Warszawa, 2024-11-20

ZNS.9022.12.261.2024.2.IP

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Białołęka  
ul. Modlińska 197  
03-122 Warszawa**

### **POSTANOWIENIE Nr ZNS/302/2024**

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572), 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) 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 dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 58, 22/2, 21/1, 21/2, 21/3 z obrębu 4-16-22 przy ul. Kroczewskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z następującym zastrzeżeniem:

- 1) zakaz używania paliwa stałego zawarty w podrozdziale „Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem” tiret piąte, powinien dotyczyć również ogrzewania uzupełniającego budynku, w szczególności jeśli chodzi o paliwa stałe produkowane z wykorzystaniem węgla kamiennego.

#### **Uzasadnienie**

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.214.2024.ANR (K2/14370/24) z dnia 11.10.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 21.10.2024r.) zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej budowie dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 58, 22/2, 21/1, 21/2, 21/3 z obrębu 4-16-22 przy ul. Kroczewskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji wraz z załącznikiem nr 1 – mapa i załącznikiem nr 2 – wyniki analizy obszaru. Przy piśmie znak: UD-II-WAB.6730.214.2024.ANR (K2/14370/24) z dnia 30.10.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 06.11.2024r.) Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka przedstawił kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Inwestycja polegać będzie na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kroczewskiej na terenie Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Nie przewiduje się realizacji kondygnacji podziemnych. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 1,3894 ha obejmuje tereny: mieszkaniowe (B), grunty orne (RV,RVI), pastwiska trwałe (PsV) i łąki trwałe (ŁIV). Maksymalna wysokość budynków w kalenicy wynosi do 8,0m. Planuje się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Zapotrzebowanie na wodę zostanie zrealizowane poprzez studnie. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci elektroenergetycznej. Ponadto zgodnie z ww. wnioskiem planuje się zastosowanie indywidualnego źródła ciepła. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie własnym inwestycji. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie od ul. Olesin.

W projekcie decyzji zawarto:

- 1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**, m.in. zapisano, że:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu inwestycji.
- 2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia**, m.in. zapisano, że:
  - a) inwestor zobowiązany jest podłączyć obiekt do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
  - b) dopuszcza się czasowe rozwiązanie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników tylko w przypadku technicznego braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej,
  - c) wody opadowe z dachu budynku należy zagospodarować na terenie własnej inwestycji,
  - d) dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
  - e) w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego – zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.),
  - f) uciążliwość obiektu musi mieścić się w granicach działki,
  - g) gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami: ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 ze zm.), ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1469 ze zm.) oraz uchwały Nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lutego 2018r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy”.
- 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**, m.in. zapisano, że:
  - a) zaopatrzenie w wodę będzie zrealizowane z ujęcia własnego,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną planuje się z sieci miejskiej.
  - c) odprowadzanie ścieków realizowane będzie do zbiorników bezodpływowych, a po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie kanalizacji miejskiej nakłada się obowiązek bezzwłocznego przyłączenia budynku do ww. sieci,
  - d) należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny,
  - e) stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe powinny znajdować się w obrębie lokalizacji inwestycji i mieć nawierzchnię utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody na teren własny.
- 4. 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.

W projekcie decyzji w podrozdziale „Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem” tiret piąte zapisano „Zakazuje się używania paliwa stałego jako głównego paliwa do ogrzewania budynków” – zapis taki sugeruje możliwość zastosowania paliw stałych jako uzupełniające źródło ogrzewania budynków. Biorąc pod uwagę, że spalanie paliw stałych produkowanych z wykorzystaniem węgla kamiennego może wiązać się ze zwiększoną emisją zanieczyszczeń w powietrzu oraz nadmierną uciążliwością substancji mających negatywny wpływ na zdrowie ludzi, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie w sentencji postanowienia zawarł stosowne zastrzeżenie.

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  
p.o. Kierownik Oddziału  
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego  
Karolina Kubik  
/dokument podpisany elektronicznie/

#### Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Pani Olga Piaścik-Malinowska – Inwestor (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Z uwagi na fakt, że liczba stron w postępowaniu przekracza 20 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie informuje, że w przedmiotowym postępowaniu zastosowany zostanie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 572) – strony powiadomione poprzez umieszczenie ww. postanowienia na stronie internetowej.
4. a/a.