



Warszawa, 2024-07-31

ZNS.9022.12.137.2024.2.IM

Prezydent m.st. Warszawy
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
m.st. Warszawy
Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Północ
Al. Jerozolimskie 44
00-024 Warszawa

POSTANOWIENIE ZNS/187/2024

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 1985r. 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, murami oporowymi i zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej nr 53 z obrębu 4-03-21 zlokalizowanej przy ul. Myśliborskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.**

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: AM-ZP-N.6730.2.2024.ACD (13.ACD.AM-ZP-N) z dnia 28.06.2024r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 08.07.2024r.) zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, murami oporowymi i zagospodarowaniem terenu na działce

ewidencyjnej nr 53 z obrębu 4-03-21 zlokalizowanej przy ul. Myśliborskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji wraz z załącznikiem nr 1.

Przy piśmie znak sprawy: AM-ZP-N.6730.2.2024.ACD z dnia 18.07.2024r. przedstawiono:

- pełnomocnictwo udzielone przez firmę Develia Warszawa Sp. z o.o. dla Pani Soni Pyzik,
- korektę wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji z dnia 14.06.2024r. firmy Develia Warszawa Sp. z o.o. reprezentowanej przez Panią Sonię Pyzik wraz z rysunkami,
- rozdzielnik z adresami stron.

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, murami oporowymi i zagospodarowaniem terenu. Teren objęty wnioskiem jest niezagospodarowany, porośnięty trawą, występuje na nim nieuporządkowana roślinność w postaci krzewów, wysokich drzew. Poza terenem inwestycji, od strony północno-wschodniej, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia.

Parametry planowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji – 5343m²,
- powierzchnia zabudowy – min. 1600m², maks. 1870m²,
- wysokość - min. 22m (VI kondygnacji.), maks. – 25m (VII kondygnacji),
- powierzchnia całkowita nadziemna – ca 12000m²,
- powierzchnia całkowita podziemna – ca 3700m²,
- powierzchnia usług – ca 100-300m²,
- liczba miejsc parkingowych – maks. 180, w tym w garażu 150.

Planowane zamierzenie nie jest zaliczane 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

W projekcie decyzji w pkt 1.1. zawarto warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy. Ustalono: linie zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy, szerokość elewacji frontowych, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrię dachu. Zapisano m.in., że:

- ustala się wyznaczenie na terenie objętym wnioskiem otwartego pasa terenu w północnej części działki wzdłuż granicy E-F z uwagi na sąsiedztwo planowanej inwestycji z budynkiem mieszkalnym (ul. Myśliborska 98) oraz we wschodniej części działki z uwagi na sąsiedztwo linii wysokiego napięcia;
- istniejący na terenie inwestycji cenny drzewostan w maksymalnym stopniu należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu;
- w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić wymogi dotyczące placów zabaw dla dzieci, terenów rekreacji zgodnie z § 3 pkt 22 i § 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);

- nowa zabudowa winna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej, projektowanej, harmonijnie wpisując się w otoczenie uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny.

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie inwestycji nastąpi na warunkach określonych wstępnie przez gestorów sieci. Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Myśliborskiej – będącej własnością miasta.

W punkcie dotyczącym ochrony interesów osób trzecich zapisano warunek ochrony 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.

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

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pani Sonia Pyzik będąca pełnomocnikiem inwestora (adres w aktach sprawy)
3. Pozostałe strony postępowania (wykaz stron w aktach sprawy) poprzez umieszczenie obwieszczenia w aktualnościach na stronie Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie - w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 572) z uwagi na fakt, że liczba stron w postępowaniu przekracza 20.

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Białołęka, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka, ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa