

Warszawa, 2026-05-29  
ZNS.9022.12.374.2026.2.IP

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

## **POSTANOWIENIE Nr ZNS/205/2026**

Na podstawie art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416, z późn. zm.) oraz 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), 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojących wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki ewid. nr 2/4 oraz na działkach ewid. nr 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/13 z obrębu 4- 02-18 przy ul. Mehoffera w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, z następującymi zastrzeżeniami:

1. W projekcie decyzji należy wskazać czy planowana inwestycja kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia 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.).
2. W treści projektu decyzji należy jednoznacznie określić sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie podkreśla, że wskazany w decyzji sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami.

## **UZASADNIENIE**

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB.6730.29.2026.WRA z dnia 17.04.2026 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojących wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki ewid. nr 2/4 oraz na działkach ewid. nr 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/13 z obrębu 4-02-18 przy ul. Mehoffera w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (wraz z załącznikiem graficznym). Przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.29.2026.WRA, które wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 15.05.2026 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka przedstawił wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz pełnomocnictwo udzielone Pani Ilonie Waśniewskiej.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zgodnie z projektem decyzji planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wolnostojących przy ul. Mehoffera w Warszawie. Na terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz warsztat samochodowy. Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z własnego źródła ciepła. Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. Obsługa komunikacyjna działki będzie odbywać się od ul. Mehoffera i/lub ul. Połoniny.

W projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524),
- b) dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, np. z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- c) zakazuje się używania paliwa stałego jako głównego paliwa do ogrzewania budynku, dotyczy również ogrzewania uzupełniającego budynku, jeśli chodzi o paliwa stałe produkowane z wykorzystaniem węgla kamiennego,
- d) w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynków należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska, poprzez utrzymanie hałasu poniżej dopuszczalnego,
- e) uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki,
- f) zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- g) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku,
- h) gospodarowanie odpadami komunalnymi musi 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) i regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, przyjętego uchwałą Nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z 9 lutego 2018 r.,
- i) wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji,
- j) zobowiązuje się Inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.

Zgodnie z projektem decyzji, 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) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wskazuje, że konieczność zamieszczenia w projekcie decyzji informacji dotyczącej kwalifikacji planowanej inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wynika z obowiązku prawidłowego ustalenia charakteru przedsięwzięcia w świetle przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenie to ma istotne znaczenie dla określenia obowiązków inwestora, w szczególności w zakresie konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym w sentencji postanowienia zawarto zastrzeżenie nr 1.

W przedłożonym projekcie decyzji stwierdza się niespójność zapisów dotyczących sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych. W punkcie dotyczącym warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wskazano odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej, natomiast w części dotyczącej warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi dopuszczono czasowe rozwiązanie polegające na gromadzeniu ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji miejskiej. Jednocześnie we wniosku inwestor zadeklarował

odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej. W związku z powyższym konieczne jest jednoznaczne i spójne określenie docelowego sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych w decyzji, tak aby wyeliminować sprzeczności pomiędzy poszczególnymi zapisami. W związku z powyższym w sentencji postanowienia zawarto zastrzeżenie nr 2.

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 za pośrednictwem pełnomocnika Pani Ilony Waśniewskiej wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, AE:PL-89780-45402-DUUWD-32.
4. 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) oraz art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), z uwagi na brak danych pozwalających na ustalenie adresów stron oraz udział w postępowaniu więcej niż dwudziestu stron.
5. A/a.