

Warszawa, 17.07.2026 r.
ZNS.9022.12.504.2026.1.MA

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

POSTANOWIENIE nr ZNS/251/2026

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (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 (Dz. U. z 2026r. poz. 538) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024r. poz. 416 z zm.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przydomowej oczyszczalni ścieków na działce ewid. nr 57 z obrębu 4 16-21, przy ul. S. Chudoby na terenie dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z następującymi warunkami:

1. Podczyszczone ścieki w przydomowej oczyszczalni ścieków mogą być wprowadzane wyłącznie do wód lub do ziemi, co wynika z zapisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych w związku z powyższym zakazuje się odprowadzenia ścieków powierzchniowo.
2. Należy wykonać analizę gruntowo-wodną, sporządzoną przez osoby uprawnione. Analiza wykaże czy na przedmiotowym terenie możliwe jest wprowadzenie podczyszczonych ścieków do ziemi uwzględniając wymaganą miąższość gruntu co najmniej 1,5 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych uwzględniając również wprowadzenie przewodów drenażowych poniżej strefy przemarzania gruntu lub zastosowanie skutecznej izolacji cieplnej, co jest szczególnie istotne w porze zimowej.
3. Odległość najbliższego przewodu drenażu rozsączającego kanalizacji indywidualnej do studni dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, może wynosić min. 30 m. – zgodnie z § 34 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

UZASADNIENIE

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-II-WAB.6730.112.2026.ANR K2/4915/26 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 przydomowej oczyszczalni ścieków na działce ewid. nr 57 z obrębu 4 16-21, przy ul. S. Chudoby na terenie dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy, kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, mapę stanowiącą załącznik do projektu decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 03.07.2026r. Urząd Miasta Stołecznego pismem znak: UD-II-WAB.6730.112.2026.ANR K2/4915/26 znak 3 lipca 2026r. przedstawił:

- nowy projekt decyzji o warunkach zabudowy,
- wykaz stron postępowania,
- wniosek Inwestora i załączniki.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie przydomowej oczyszczalni ścieków na działce ewid. nr 57 z obrębu 4-16-21, przy ul. S. Chudoby na terenie dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in.: warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, warunki ochrony środowiska i zdrowia w tym m.in.: gospodarka wodno-ściekowa, ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym: ustalenia w zakresie uzbrojenia, warunki w zakresie komunikacji, wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W projekcie zapisano m.in.:

1. Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji 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 ze szczególnym uwzględnieniem oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka – zaopiniował budowę przydomowej oczyszczalni ścieków Haba Bio Easy Flow Max następującymi warunkami:
 - Zachowanie wymaganych odległości posadowienia oczyszczalni:
 - 2 m od granicy działki, drogi publicznej lub chodnika,
 - 5 m od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 3 m od drzew i dużych krzewów
 - Osadniki gnilne nie mogą być montowane w odległości mniejszej niż 15 m od najbliższego ujęcia wody, tj. studni.
 - Przepływowe, szczelne osadniki podziemne, stanowiące część indywidualnego urządzenia do biologicznego oczyszczania ścieków gospodarczo-bytowych, służące do wstępnego ich oczyszczania, mogą być sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie budynków jednorodzinnych pod warunkiem wprowadzenia ich odpowietrzania przez instalację kanalizacyjną co najmniej 6,0 m powyżej górnej krawędzi okien i drzwi zewnętrznych w tych budynkach.
 - Oczyszczalnię należy eksploatować zgodnie z instrukcją obsługi. Na potwierdzenie faktu oczyszczania osadnika gnilnego z zatrzymywanego w nim osadu – użytkownik powinien posiadać dokumenty potwierdzające wywóz odpadów do legalnie działającej zlewni.
 - Przydomowa oczyszczalnia ścieków nie może być instalowana wyłącznie na działce nie przyłączonej do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.
 - Wprowadzenie do gruntu ścieki pod względem zawartości zanieczyszczeń muszą spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.
 - Dzienna ilość ścieków nie może przekroczyć wartości zalecanej przez producenta. W przypadku możliwości wystąpienia przekroczeń należy zastosować inny typ oczyszczalni (większa moc przerobowa).

Stosownie do §11 ust. 4 ww. Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r., ścieki pochodzące z własnego gospodarstwa domowego lub gospodarstwa rolnego, zlokalizowanego poza aglomeracją, mogą być wprowadzane do ziemi w ramach zwykłego korzystania z wód, w granicach stanowiącego własność wprowadzającego, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:

- Ich ilość nie przekracza łącznie 5,0 m³ na dobę.

Zgodnie z załączoną dokumentacją w budynku mieszkać będą 4 osoby (RLM), a łączna ilość powstających ścieków została przyjęta na poziomie 0,6 m³/dobę. W związku z powyższym warunek zostaje spełniony.

- BZT ścieków dopływających do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków jest zredukowane co najmniej o 20%, a zawartość zawiesiny ogólnej co najmniej o 50%.

Z dokumentacji wynika, że oczyszczalnia oparta jest na technologii hybrydowego oczyszczania metoda osadu czynnego i złoża biologicznego utwardzonego z odprowadzaniem ścieków oczyszczonych do gruntu za pomocą drenażu.

Z dołączonej do wniosku dokumentacji geotechnicznej, wykonanej w czerwcu 2026 r., dotyczącej warunków wodno-gruntowych wynika, że w trakcie wykonywania badań terenowych do głębokości 3,0 m p.p.t. w dniu 10 czerwca 2026 r. stwierdzono występowanie ustabilizowanego

zwierciadła wód podziemnych, w formie swobodnej na głębokości: 2,20 do 2,25 m p.p.t. W związku z powyższym warunek zostaje spełniony.

- Miejsce wprowadzania ścieków do ziemi jest oddzielone warstwą gruntu o miąższości co najmniej 1,5 od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych. Z dołączonej do wniosku dokumentacji geotechnicznej, wykonanej w 2026 r., dotyczącej warunków wodno-gruntowych wynika, że w trakcie wykonywania badań terenowych do głębokości 3,0 m n.p.t. w dniu 10 czerwca 2026 r. stwierdzono występowanie ustabilizowanego zwierciadła wód podziemnych w formie swobodnej na głębokości: 2,20 do 2,25 m p.p.t. W związku z powyższym warunek zostanie spełniony.

3. Inwestor zobowiązany jest podłączyć istniejący budynek mieszkalny do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania.
 4. Oczyszczalnię należy eksploatować zgodnie z instrukcją obsługi. Na potwierdzenie faktu oczyszczania osadnika gnilnego z zatrzymywanego w nim osadu – użytkownik powinien posiadać dokumenty potwierdzające wywóz osadów do legalnie działającej zlewni.
 5. Przydomowa oczyszczalnia ścieków może być instalowana wyłącznie na działce nie przyłączonej do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.
 6. Dzienna ilość ścieków nie może przekroczyć wartości zalecanej przez producenta. W przypadku możliwości wystąpienia przekroczeń należy zastosować inny typ oczyszczalni (większa moc przerobowa).
 7. W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego.
 8. 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) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
 - c) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie
- Sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z kodeksu cywilnego – art. 140 kc.

Mając na uwadze zapisy zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, oraz fakt, że przydomowa oczyszczalnia ścieków nie powinna stwarzać uciążliwości zapachowych oraz w sposób bezpieczny odprowadzać podczyszczone ścieki do gruntu lub wód powierzchniowych bez szkody dla środowiska Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie sformułował warunki w sentencji opinii.

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 na adres AE:PL-79408-50689-FDSVF-21,

2. Wnioskodawca: Pan Piotr Kubiak (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
3. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa,
4. Pozostałe strony postępowania zawiadomione poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron,
5. A/a