

Warszawa, 2026-04-29  
ZNS.9022.12.253.2026.2.IP

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

## **POSTANOWIENIE Nr ZNS/166/2026**

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) 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 19 z obrębu 4-16-22 przy ul. S. Chudoby w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

## **UZASADNIENIE**

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak UD-II-WAB.6730.543.2025.ANR K2/24463/25 z dnia 17.03.2026 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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 19 z obrębu 4-16-22 przy ul. S. Chudoby w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (wraz z załącznikiem graficznym) i wyniki analizy zagospodarowania obszaru (wraz z załącznikiem graficznym). Przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.543.2025.ANR K2/24463/25 z dnia 14.04.2026 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 Annie Czarkowskiej.

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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących przy ul. S. Chudoby w Warszawie. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej. Zgodnie z projektem decyzji wysokość planowanej zabudowy wyznaczono na max. 9,0 m. Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej sieci elektroenergetycznej. Projekt decyzji przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz zaopatrzenie inwestycji w wodę z projektowanej studni do poboru wody pitnej. Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z własnego źródła ciepła. Wody opadowe będą odprowadzane na teren własny inwestora. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie od ulicy S. Chudoby.

Według projektu decyzji, zgodnie z Arkuszem Nr N-34-127-C-c-4 mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z 7 września 2022 r. inwestycja na terenie działki ewid. nr 19 z obrębu 4-16-22 częściowo znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią po całkowitym zniszczeniu wałów.

Ponadto 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.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524),
- b) w przypadku budowy szczelnych zbiorników na nieczystości płynne należy uzyskać odstępstwo od obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) inwestor zobowiązany jest podłączyć obiekt do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- d) dopuszcza się czasowe rozwiązanie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników do czasu wybudowania w ulicy kanalizacji,
- e) zrzut ścieków do szczelnego zbiornika zamiast do sieci kanalizacyjnej dopuszczalne jest tylko w przypadku technicznego braku możliwości podłączenia się do ww. sieci,
- f) wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji,
- g) 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,
- h) 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,
- i) w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynków należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska, poprzez utrzymanie hałasu poniżej dopuszczalnego,
- j) należy zastosować środki mające na celu ograniczenie wystąpienia uciążliwości związanej z przenoszeniem pyłu i kurzu na działki sąsiadujące z działkami, na których realizowana będzie inwestycja,
- k) w przypadku zanieczyszczenia dróg inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia,
- l) uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki,
- m) zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- n) inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.),
- o) 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 8 lutego 2018 r.,
- p) zgodnie z Arkuszem Nr N-34-127-C-c-4 mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z 7 września 2022 r. inwestycja na terenie działki ewid. nr 19 z obrębu 4-16-22 znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- q) 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,
- r) 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.

Mając na uwadze zapisy zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uznał je za wystarczające i uzgodnił projekt przedstawionej decyzji.

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: Władysław Zając za pośrednictwem pełnomocnika Pani Anny Czarkowskiej wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pozostałe strony postępowania 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.
4. Zarząd Mienia m.st. Warszawy.
5. A/a.