

Warszawa, 2026-07-29
ZNS.9022.12.565.2026.3.JR

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/267/2026

Na podstawie 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 ze zm.) oraz 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 z późn. zm.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 43/11 i 43/12 z obrębu 4-16-04 położonej przy ul. Rajgrasowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-II-WAB.6730.153.2026.MSM z dnia 16.06.2026r. 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 43/11 i 43/12 z obrębu 4-16-04 położonej przy ul. Rajgrasowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami nr 1 i 2 oraz koncepcję zagospodarowania terenu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie w piśmie znak:

ZNS.9022.12.565.2026.1.JR z dnia 01.07.2026r. wniósł uwagi do przedmiotowego projektu decyzji oraz poprosił o dane adresowe do korespondencji Inwestora lub pełnomocnika Inwestora.

W odpowiedzi na ww. pismo, nie przedstawiono skorygowanego projektu decyzji o warunkach zabudowy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie postanowieniem nr ZNS/246/2026 z dnia 14.07.2026r. nie uzgodnił pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 43/11 i 43/12 z obrębu 4-16-04 położonej przy ul. Rajgrasowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, przestaną przy piśmie z dnia 16.06.2026r.

W odpowiedzi na powyższe Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy przy piśmie znak sprawy: UD-II-WAB.6730.153.2026.MSM z dnia 14.07.2026r. (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie – 15.07.2026r.) przedstawił skorygowany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (wraz z załącznikami), który jest przedmiotem niniejszego postanowienia.

W skorygowanym projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy, 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 inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących przy ul. Rajgrasowej. Teren inwestycji przylega do działek drogowych ul. Rajgrasowej i jest pośrednio połączony z drogą publiczną ul. Olesin. Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Ponadto w projekcie decyzji zawarto m.in.:

- 1) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w których zapisano że:
 - a) wysokość zabudowy – do 9,0m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% terenu inwestycji.
 - 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:
 - a) woda – miejska sieć inżynierska,
 - b) kanalizacja – do czasu wybudowania miejskiej sieci inżynierskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jednocześnie zapisy decyzji zakazują lokalizowania pokryw zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe w zagłębieniu terenu, z uwagi na możliwość ich zalewania,
 - c) wody opadowe - należy zagospodarować we własnym zakresie,
 - d) energia elektryczna - miejska sieć inżynierska,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych, dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.
- Ponadto zapisy projektu decyzji nakazują niezwłocznie podłączyć inwestycję do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu.

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.

W treści projektu decyzji zawarto również zapis mówiący, że zakazuje się lokalizowania pomieszczeń na stały pobyt ludzi, w przypadku gdy poziom podłogi będzie znajdował się poniżej poziomu terenu

Biorąc pod uwagę powyższe, w szczególności fakt, że uwagi zgłoszone przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie zostały uwzględnione w zaktualizowanym projekcie decyzji o warunkach zabudowy 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

Artur Walkiewicz

Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor – Pani Anna Chamera - wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa, 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, w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
5. A/a.