

Warszawa, 2026-06-11
ZNS.9022.12.518.2026.1.JR

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Żegańska 1
04-713 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/218/2026

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 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie części działek ew. nr 37, 38 z obrębu 3-12-54 położonych w rejonie ul. Rozmarynu na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.226.2026.PPO z dnia 27.05.2026r. (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie – 28.05.2026r.) 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie części działek ew. nr 37, 38 z obrębu 3-12-54 położonych w rejonie ul. Rozmarynu na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami oraz wykaz stron postępowania.

W 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 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Rozmarynu w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy. Planuje się realizację budynków o wysokości do 9,0m. Planowana liczba miejsc postojowych do 16szt. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 8894m² obejmuje tereny niezagospodarowane. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w wodę będzie z ujęcia własnego wody. Z uwagi na brak sieci kanalizacyjnej w rejonie inwestycji odprowadzenie ścieków będzie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, 4 zbiorniki o pojemności 10m³ każdy. Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie poprzez ul. Rozmarynu.

Zgodnie z projektem decyzji 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.).

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

- 1) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w których zapisano że:
 - a) wysokość zabudowy – 9,0m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% terenu inwestycji,

- c) zobowiązuje się inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla planowanej inwestycji (na terenie planowanej inwestycji) wg. wskaźników dla lokali mieszkalnych 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
 - d) szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225) oraz ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 418).
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:
- a) woda – własne ujęcie wody,
 - b) kanalizacja – zbiorniki bezodpływowe,
 - c) energia elektryczna – z miejskiej sieci inżynieryjnej,
 - d) ciepło – indywidualne źródło ciepła, zapisy decyzji dopuszczają doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, tj.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.

Jednocześnie zapisy decyzji wskazują, że za jakość wody z ujęcia indywidualnego odpowiada jego właściciel będący jednocześnie jedynym odbiorcą ujmowanej wody. Pobór wody i studnia powinny odpowiadać warunkom określonym w art. 36, 122, 124 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2025r. poz. 960 z późn. zm.).

W projekcie decyzji zawarto również zapisy, które nakazują gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023r. poz. 1587 ze zm.), ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399).

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.

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. Inwestorzy za pośrednictwem pełnomocnika Pana Grzegorza Cisowskiego - wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Grabkowska Alicja (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
4. Pan Bogucki Marek (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.

5. Pani Czubak Irena (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
6. Pan Jesiotr Józef - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
7. Pani Jesiotr Henryka - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
8. Pan Jesiotr Szczepan (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
9. Pani Komorowska Genowefa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
10. Pan Komorowski Stefan 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
11. Pani Łosiewicz Zofia (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
12. Pani Łukasiewicz Agata (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
13. Pani Paczuska Marianna 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
14. Pan Paczusi Sylwester 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
15. Pani Pawlikowska Izabela (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
16. Pan Pawlikowski Jacek (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
17. Pani Pliszka Elżbieta (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
18. Pani Skwiercz Bożena (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
19. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
20. A/a.