

Warszawa, 24.02.2026 r.
ZNS.9022.12.95.2026.1.MA

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy
adres do korespondencji
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wawer
Ul. Żagańska 1
04-713 Warszawa

POSTANOWIENIE nr ZNS/60/2026

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 2024r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 416), 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 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działkach ew. nr 12, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2 z obrębu 3-14-29, położonych przy ul. Celulozy, na terenie dzielnicy Wawer w Warszawie, z zastrzeżeniem:

- 1) Z uwagi na lokalizację inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie Południowej Obwodnicy Warszawy przedmiotową decyzję należy uzupełnić o zapis: Projekt budowlany powinien zawierać rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w przedmiotowych budynkach, o których mowa w obowiązujących przepisach.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XIII-WAB-RU.6730.111.2024.NCE z dnia 10.02.2026r. 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 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działkach ew. nr 12, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2 z obrębu 3-14-29, położonych przy ul. Celulozy, na terenie dzielnicy Wawer w Warszawie.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wraz z załącznikami, wniosek o ustalenie warunków zabudowy wraz z koncepcją architektoniczną.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działkach ew. nr 12, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2 z obrębu 3-14-29, położonych przy ul. Celulozy, na terenie dzielnicy Wawer w Warszawie. Inwestycja jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie Południowej Obwodnicy Warszawy.

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

W projekcie zapisano m.in.:

1. Lokalizacja budynku na działce powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu 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.).
2. Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające m.in. z:
 - a) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112),

- b) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025 r., poz. 733 ze zm.),
 - c) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587).
3. Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynieryjnej:
- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci miejskiej,
 - b) odprowadzenie ścieków - do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Budynek należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu:
 - lokalizacja zbiorników na nieczystości ciekłe powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczania ziemi i wód podziemnych;
 - c) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródło – dopuszcza się doprowadzanie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko np.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – zaopatrzenie z sieci;
 - e) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie oraz przylegające do drogi (spełnienie powyższego warunku należy potwierdzić w projekcie budowlanym); - odprowadzenie wód opadowych powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie.
4. Teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Przewodowej poprzez ogólnodostępną ul. Celulozy.
5. 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, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Ponadto zgodnie z przedmiotową decyzją wnioskodawca lokalizując obiekty mieszkalne - przeznaczone na stały pobyt ludzi - w strefie oddziaływania ciągów komunikacyjnych bądź obiektów przemysłowych świadomie akceptuje uciążliwości akustyczne i ekologiczne (np.: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego). Ponieważ zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

Stosownie do § 11 ust. 2 pkt 2 i 3 tego rozporządzenia do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się hałas, drgania (wibracje) oraz zanieczyszczenie powietrza. Odpowiednio do § 323 ust. 1 tego rozporządzenia budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

Według § 325 tego rozporządzenia budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziom będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi

uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

Sposób odpowiedniego (m.in. zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych immisji) zaprojektowania i wykonania budynku i urządzeń z nich związanych obciąża Inwestora.

Zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie w treści decyzji należy nałożyć obowiązek zapewniania ochrony przed hałasem, o którym mowa w obowiązujących przepisach. Zgodnie z art. 114 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn.zm.) w przypadku zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego lub przyległego pasa gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697 i 731), ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Z uwagi na lokalizację inwestycji polegającej na budowie 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, tj. zabudowy chronionej akustycznie, w bezpośrednim sąsiedztwie Południowej Obwodnicy Warszawy, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wniósł zastrzeżenie nr 1 w sentencji niniejszego postanowienia.

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. Wnioskodawca: Pan Cezary Mędrzycki - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
3. Pani Janina Cieślak - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
4. Pani Marianna Fic - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
5. GDDKiA Oddział w Warszawie, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa na adres: AE:PL-28532-60979-UCBAH-29
6. Pani Danuta Jaworska - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
7. Pan Stanisław Jaworski - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
8. Pani Kochman Irena - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
9. Pan Jan Kochman - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania

10. Pani Wanda Kudlak - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
11. Pani Zofia Kudlak - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
12. Pani Paulina Maślana - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
13. Pan Marcin Mędrzycki - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
14. Pan Mariusz Mędrzycki - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
15. Pani Elżbieta Pawłowska- (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
16. Pani Krystyna Zawadzka - (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania
17. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa na adres: AE:PL-89780-45402-DUUWD-32