

Warszawa, 2026-10-21
ZNS.9022.12.848.2026.2.JR

Zarząd Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Modlińska 197
03-122 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/380/2026

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 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 dla inwestycji polegającej na budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 158 z obrębu 4-16-15 na terenie dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-II-WAB-UR.6730.122.2026.JZD/ANR (UD-II-WAB.6730.101.2025.JZD/ANR) (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie – 17.09.2026r.) 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 158 z obrębu 4-16-15 wraz z budową drogi dojazdowej na części działek ewid. nr 56/3, 173, 169, 167/2, 163 z obrębu 4 16-15 na terenie dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami.

Przy piśmie znak: UD-II-WAB-UR.6730.122.2026.JZD/ANR (SignUM: UD-II-WAB.6730.101.2025.ANR/JZD) K2/24295/25 z dnia 01.10.2026r. (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie – 02.10.2026r.) Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy poinformował, że Inwestor zmodyfikował przedmiotowy wniosek o realizację drogi dojazdowej na części działek ewid. nr 56/3, 173, 169, 167/2, 163 z obrębu 4 16-15 oraz przedstawiono zaktualizowany projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Przy piśmie znak: UD-II-WAB-UR.6730.122.2026.JZD/ANR (SignUM: UD-II-WAB.6730.101.2025.ANR/JZD) K2/24295/25 z dnia 07.10.2026r. przedstawiono wykaz stron postępowania pełnymi danymi adresowymi.

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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w rejonie ul. Zdziarskiej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.. Planuje się realizację budynków o wysokości do 9,0m. Teren podlegający przekształceniu w trakcie inwestycji do 15800m² obejmuje tereny niezagospodarowane. Projektowana zabudowa

zostanie podłączona do miejskiej sieci gazowniczej i elektroenergetycznej. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną i ul. Zdziarską.

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.).

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) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca/lokal mieszkalny,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% terenu inwestycji.
2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:
 - a) energia elektryczna - miejska sieć inżynieryjna,
 - b) woda – studnie do poboru wody,
 - c) kanalizacja - zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe,
 - d) ciepło – indywidualne źródło ciepła, zapisy projektu decyzji dopuszczają doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną. Natomiast zakazują używania paliwa stałego jako głównego paliwa do ogrzewania budynków, dotyczy również ogrzewania uzupełniającego budynków, jeśli chodzi o paliwa stałe produkowane z wykorzystaniem węgla kamiennego.
 - e) odpady – sposób gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 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) oraz Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, przyjętego uchwałą Nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z 8 lutego 2018r.

Ponadto w projekcie decyzji zawarto zapisy, że Inwestor zobowiązany jest podłączyć inwestycje do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania.

W treści przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy zapisano również:

1. 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 dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. z 2022r., poz. 1225, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026r., poz. 524 z późn. zm.).
2. Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2026r. poz. 1335).
3. 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.

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 Agnieszka Tomaszewska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Pozostałe strony postępowania 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 (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691) – brak danych adresowych strony.
4. A/a.