

Warszawa, 10.09.2026
ZNS.9022.12.813.2026.1.MG

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

POSTANOWIENIE ZNS/322/2026

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024r., poz. 416 ze 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ew. nr 81/2 z obrębu 3-12-94, położonej przy ul. Derkaczy, na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XIII-WAB-RU.6730.601.2025.UME z dnia 03.09.2026r., 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ew. nr 81/2 z obrębu 3-12-94, położonej przy ul. Derkaczy, na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Do ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy oraz wykaz stron postępowania wraz adresami do korespondencji.

Inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Derkaczy w Warszawie. Zgodnie z projektem decyzji, teren inwestycji o powierzchni ok. 871,0 m² jest niezabudowany. Planuje się budowę dwóch niepodpiwniczonych budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, których powierzchnia zabudowy będzie wynosiła do 522,0 m², a wysokość do 12,5 m. (od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych). Przewidziano minimum 2 miejsca parkingowe/lokal mieszkalny.

W projekcie decyzji zapisano, m.in. że:

1. Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz. 1225, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026r., poz. 524 z późn. zm.).
2. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
3. Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające m.in. z:
 - a) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026r., poz. 13, z późn. zm.),

- b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025r., poz. 647 z późn. zm.),
- c) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112),
- d) ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026r., poz. 670 z późn. zm.),
- e) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960, z późn. zm.),
- f) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025r., poz. 733 ze zm.),
- g) ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r. poz. 1587, z późn. zm.),
- h) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r., poz. 82 ze zm.).

4. Zgodnie z zapisami projektu decyzji, planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą (art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026, poz. 538, z późn. zm.), w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę – z wodociągu miejskiego,
- zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie z sieci,
- zaopatrzenia w gaz - z sieci miejskiej,
- odprowadzenia ścieków – do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenia w ciepło – z własnego źródła ciepła,
- odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - na własny teren inwestycji.

Lokalizacja zbiornika na nieczystości ciekłe powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz. 1225, z późn. zm.). Sposób gromadzenia ścieków w bezodpływowym zbiorniku na nieczystości ciekłe nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych.

W projekcie planu dopuszczono doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, np.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Derkaczy.

5. W punkcie dotyczącym ochrony interesów osób trzecich zapisano warunek ochrony 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.

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

Artur Walkiewicz

Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Pani Justyna Tarnicka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. A/a.

Do wiadomości:

1. Pani Teodozja Nojszewska-Łasicka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
2. Pan Przemysław Tarnicki 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.
4. Pozostałe strony postępowania (wykaz stron w aktach sprawy) poprzez umieszczenie obwieszczenia w aktualnościach na stronie Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej w m.st. Warszawie - w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691) oraz na podstawie art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) z uwagi na brak adresów do korespondencji.