

ZNS.9022.12.777.2025.3.IP
Warszawa, dnia 31.12.2025 r.

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/389/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. 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 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działkach nr ewid. 18/1, 18/2 i 19 z obrębu 3-14-16, położonych przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XIII-WAB-RU.6730.202.2025.AKO z dnia 19.11.2025 r. 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 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działkach nr ewid. 18/1, 18/2 i 19 z obrębu 3-14-16, położonych przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikiem graficznym i analizą urbanistyczną oraz wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji. Przy piśmie znak UD-XIII-WAB-RU.6730.202.2025.AKO z dnia 23.12.2025 r. Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił dane Inwestora.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, 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 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego przy ul. Mrągowskiej w Warszawie. Według projektu decyzji maksymalną wysokość przedmiotowych budynków określono na 9,5 m. Projekt decyzji zakłada podłączenie przedmiotowych budynków do miejskiej sieci wodociągowej i elektroenergetycznej oraz przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z indywidualnego źródła. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie własnym inwestycji. W oparciu o projekt decyzji, teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Mrągowskiej. Obecnie teren inwestycji, o powierzchni 6315,0 m², jest

niezabudowany. Według projektu decyzji teren inwestycji znajduje się na terenie oznaczonym symbolem (M2).12 – tereny mieszkaniowe zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

Na podstawie projektu decyzji szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.).

Według projektu decyzji inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

Ponadto w projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- b) 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,
- c) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- d) sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych; lokalizacja zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe musi spełnić warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- e) inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu.

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) zanieczyszczeniami 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.

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
Karolina Łabędź
Kierownik Oddziału Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor VP Invest Wawer sp. z o.o. ul. Trakt Lubelski 144 lok.3, 04-790 Warszawa.
3. 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 2025 r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.