

ZNS.9022.12.385.2025.2.MG
Warszawa, 05.05.2026

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

POSTANOWIENIE ZNS / 181 / 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 (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 zespołu 36 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na dz. nr ew. 16/2 i 17/2 z obrębem 3-12-71 położonych w rejonie ul. Tawułkowej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XIII-WAB-RU.6730.57.2025.AKO z dnia 21.04.2026r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 36 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na dz. nr ew. 16/2 i 17/2 z obrębem 3-12-71 położonych w rejonie ul. Tawułkowej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

Do ww. wniosku dołączono:

- a) projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- b) kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami;
- c) wykaz stron postępowania wraz adresami do korespondencji.

Inwestycja polegać będzie na budowie 36 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na dz. nr ew. 16/2 i 17/2 z obrębem 3-12-71 położonych przy ul. Celulozy w Warszawie. Obecnie teren inwestycji, o łącznej powierzchni ok. 12 283,4 m², obejmuje teren niezabudowany. Analizowany obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę pitną z sieci wodociągowej, ścieki komunalne będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, obiekty będą zaopatrywane w ciepło z indywidualnych źródeł, w energię elektryczną - z sieci miejskiej. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Tawułkowej.

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:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, m.in. zapisano, że:

- a) 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 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026r., poz. 524).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, m.in. zapisano, że planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające m.in. z:

- a) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478, z późn. zm.),
- b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony środowiska (Dz.U. z 2025r., poz. 647),
- c) 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 2024r., poz. 1112 ze zm.),
- d) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112),
- e) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r., poz. 1087, z późn. zm.),
- f) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399, 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).

3. W ww. decyzji zawarto warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. 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 2024, poz. 1130, z późn. zm.), w zakresie:

- a) energii elektrycznej na warunkach uzyskanych z Stoen Operator Sp. z o. o.,
- b) przyłącza wodociągowego na warunkach uzyskanych z MPWiK S.A.

Odprowadzenie ścieków będzie się odbywało do 36 zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ każdy. Zgodnie z zapisami w projekcie decyzji o warunkach zabudowy lokalizacja szamb 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, a sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych. Jak wynika z pisma Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie znak: PRO.DWP.669.3141.2025.223577.25.Msu.MMa z dnia 11.02.2025 r. budynki należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu.

Obiekty będą zaopatrywane w ciepło z indywidualnych źródeł – dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, np. z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.

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. 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

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

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Pan Tadeusz A. Żera, żera2ARCHITEKCI Sp. j. - pełnomocnik Inwestora wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. 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) z uwagi na fakt, że liczba stron w postępowaniu przekracza 20.
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8 00-613 Warszawa.
3. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa.