

Warszawa, 2026-05-07  
ZNS.9022.12.321.2026.2.IM

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy**  
**Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka**  
**ul. Modlińska 197**  
**03-122 Warszawa**

## **POSTANOWIENIE Nr ZNS/184 /2026**

Na podstawie 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 2026 r. poz.538) oraz 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), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

**postanawia uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z budową parkingu naziemnego powyżej 10 miejsc postojowych i drogą wewnętrzną oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 52 z obrębu 4 16 13, przy ul. Zdziarskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.**

## **UZASADNIENIE**

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-II-WAB.6730.51.2026.ANR z dnia 01.04.2026 r. (data wpływu pisma do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie: 09.04.2026 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 34 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z budową parkingu naziemnego powyżej 10 miejsc postojowych i drogą wewnętrzną oraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 52 z obrębu 4 16 13, przy ul. Zdziarskiej w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

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

Przy piśmie znak sprawy: UD-II-WAB.6730.51.2026.ANR z dnia 24.04.2026 r. w odpowiedzi na pismo znak sprawy: ZNS.9022.12.321.2026.1.IM z dnia 22.04.2026 r. przedstawiono:

- kopię wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji z dnia 16.12.2025 r. złożonego przez Pana Pawła Jaroszewskiego reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Andrzeja Tuzinka;
- uzupełniony projekt decyzji o warunkach zabudowy,
- wykaz stron postępowania z adresami korespondencyjnymi.

Zgodnie z zapisem w uzupełnionym projekcie decyzji przedmiotowa 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.).

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

W warunkach i szczegółowych zasady zagospodarowania terenu ustalono m.in. linie zabudowy, szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy, intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni

terenu inwestycji, geometrię dachu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zapisano także, że 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 2002 r. (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2026 r., poz. 524).

Zgodnie z Arkuszem nr N-34-127-C-c-4 mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z 7 września 2022 r. inwestycja na terenie działki ewid. nr 52 z obrębu 4-16-13 znajduje się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z Arkuszem Nr N-34-127-C-c-4 mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z 7 września 2022 r. inwestycja na terenie działki ewid. nr 52 z obrębu 4-16-13 znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią po całkowitym zniszczeniu wałów, w związku z powyższym w przypadku budowy na ww. działce szczelnych zbiorników na nieczystości płynne należy uzyskać odstępstwo od obowiązującego rozporządzenia 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.). Planowana inwestycja musi spełniać inne warunki wynikające z ww. rozporządzenia. Inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą z 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.).

W warunkach obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zapisano ustalenia w zakresie uzbrojenia:

- zaopatrzenie w wodę – studnia do poboru wody pitnej, źródło zaopatrzenia w wodę budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy ciągu dojazdowym do ul. Zdziarskiej na terenie dz. nr ew. 52 z obrębu 4-16-13 – sieć wodociągowa - zgodnie z informacją techniczną Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., z 23 czerwca 2025 r., znak: PRO.DWP.669.2755.2025.200850.25.AG.KK;
- odprowadzanie ścieków – do zbiorników bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe - zgodnie z informacją techniczną Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., z 23 czerwca 2025 r., znak: PRO.DWP.669.2755.2025.200850.25.AG.KK;
- zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną – z sieci miejskiej - zgodnie z pismem Stoen Operator Sp. z o.o. z 4 czerwca 2025 r., nr ND-L/WK/20204/2025-ND-L/WK/00001/2025;
- zaopatrzenie ciepło – z indywidualnego źródła ciepła lub z innych źródeł zgodnych z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r., poz. 43).

Po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie sieci wodociągowej nakłada się obowiązek podłączenia budynków do ww. sieci. Po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie sieci kanalizacyjnej nakłada się obowiązek podłączenia budynków do ww. sieci.

W warunkach ochrony środowiska i zdrowia, zapisano m.in. ustalenia w zakresie: gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem, gospodarki odpadami komunalnymi, ochrony przyrody, w tym wprowadzono zapisy:

- dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną;
- w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynków należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska, poprzez utrzymanie hałasu poniżej dopuszczalnego;
- zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- należy zastosować środki mające na celu ograniczenie wystąpienia uciążliwości związanej z przenoszeniem pyłu i kurzu na działki sąsiadujące z działkami, na których realizowana będzie inwestycja;
- w przypadku zanieczyszczenia dróg inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia.

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) 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 decyzji przedstawiony przy piśmie z dnia 24.04.2026 r.

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 Andrzej Tuzinka – pełnomocnik Wnioskodawców (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. 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 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) z uwagi na fakt, że liczba stron w postępowaniu przekracza 20.
4. A/a.