

ZNS.9022.12.190.2026.2.MG
Warszawa, 26.03.2026

**Zarząd Dzielnicy Rembertów
Miasta Stołecznego Warszawy
Al. gen. Antoniego Chruściela „Montera” 28
04-401 Warszawa**

POSTANOWIENIE ZNS/112/2026

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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, 12 w zabudowie bliźniaczej i 1 wolnostojący, wraz z miejscami postojowymi na działkach nr ew. 25/3, 25/4 w obrębie 3-09-05 przy ul. Zesłańców Polskich w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Rembertów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-VIII-WAU.6730.3.2026.KRO (8.KRO.UD-VIII-WAU) z dnia 02.03.2026r. uzupełnionym w dniu 17.03.2026r. 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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, 12 w zabudowie bliźniaczej i 1 wolnostojący, wraz z miejscami postojowymi na działkach nr ew. 25/3, 25/4 w obrębie 3-09-05 przy ul. Zesłańców Polskich w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy.

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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, w tym 12 w zabudowie bliźniaczej i 1 wolnostojący, przy ul. Zesłańców Polskich w Warszawie. Obecnie teren inwestycji, o łącznej powierzchni ok. 3 343 m², obejmuje w większości tereny niezabudowane, na których znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Analizowany obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę pitną ze studni, ścieki komunalne będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej, obiekty będą zaopatrywane w ciepło z indywidualnych źródeł, w energię elektryczną i gaz - z sieci miejskiej. Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Zesłańców Polskich.

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 2025r., poz. 418 ze zm.).

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 kanalizacyjnego na warunkach uzyskanych z MPWiK S.A.
- c) przyłącza gazowego na warunkach z Polską Spółką Gazownictwa sp. z o.o.

Woda będzie doprowadzana do budynków dzięki projektowanej studni do poboru wody pitnej, ścieki planuje się odprowadzać do istniejącego kanału sanitarnego, natomiast wody opadowe odprowadzane będą na teren własnej działki. Zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny działek sąsiednich. Odpady stałe gromadzone będą w pojemnikach i wywożone przez specjalistyczną firmę. Źródło ciepła – indywidualne.

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. Pani Paulina Młynarczyk - 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. 49 § 1 oraz 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 oraz nie można ustalić adresu jednej ze stron.
2. Stolmar Development Sulowski Spółka Komandytowa, ul. Świdry 97, 21-400 Łuków.
3. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.