

Warszawa, 15.06.2026  
ZNS.9022.12.382.2026.3.MŚ

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy**  
**Wydział Architektury i Budownictwa**  
**dla Dzielnicy Białołęka**  
**ul. Modlińska 197**  
**03-122 Warszawa**  
adres do doręczeń  
**AE:PL-79408-50689-FDSVF-21**

## **POSTANOWIENIE nr ZNS/219/2026**

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 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416 ze zm.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

**postanawia uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 26, 28, 30 z obrębu 4-16-14 przy ul. Olesin w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.**

## **UZASADNIENIE**

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy pismem znak UD-II-WAB.6730.182.2025.ANR z dnia 22.04.2026 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 dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ewid. nr 26, 28, 30 z obrębu 4-16-14 przy ul. Olesin w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami. Przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.182.2025.ANR K2/9238/25 z dnia 25.05.2026 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy przekazał wniosek p. Jarosława Hałas, reprezentowanego przez pełnomocnika p. Stanisława Tomaszewskiego, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wykaz stron postępowania. W dniu 08.06.2026 r. przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.182.2025.ANR K2/9238/25 Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy przesłał poprawiony projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Olesin w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Charakterystyczne parametry według przedstawionej dokumentacji przedstawiają się następująco:

- powierzchnia zabudowy – 900-950 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna – 3000-4800 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – 950-6700 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- liczba kondygnacji podziemnych – 0,
- wysokość zabudowy – 10-13m,
- dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio do ul. Olesin.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją w chwili obecnej brak jest możliwości podłączenia inwestycji do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej.

Zgodnie z informacjami zawartymi w załączniku nr 2 do projektu decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu 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 projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i zasady zagospodarowania terenu, warunki ochrony środowiska i zdrowia, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W projekcie zapisano m.in., że:

- szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu m.in. o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- teren inwestycji znajduje się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, jednocześnie znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego – w związku z tym budowa szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego, docelowo wodociąg miejski;
- odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, docelowo kanalizacja miejska,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci miejskiej;
- zaopatrzenie w 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, z późn. zm.);
- po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie wodociągu miejskiego i kanalizacji miejskiej nakłada się obowiązek przyłączenia budynków do ww. sieci na warunkach określonych przez jej gestorów;
- wody opadowe zagospodarować na terenie własnym;
- 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 poziomu dopuszczalnego;
- uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki;
- zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- gospodarowanie odpadami powinno być zgodne z zapisami: ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.), ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733), regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy;
- podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów – w projekcie budowlanym należy wskazać miejsca gromadzenia odpadów;
- w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed: 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; zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby; uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.) – art. 140.

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.

## **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 – p. Jarosław Hałas wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” za pośrednictwem pełnomocnika  
p. Stanisław Tomaszewski – adres w aktach sprawy
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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – brak danych adresowych strony.
5. a/a.