

Warszawa, 2026-04-10
ZNS.9022.12.299.2026.1.IP

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/149/2026

Na podstawie 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) oraz 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach ew. nr 78, 79, 80, 81, 82, 83 i 19 z obrębu 3-13-47, położonych przy ul. Chodzieskiej, na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem UD-XIII-WAB-RU.6730.503.2025.KWC z dnia 30.03.2026 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach ew. nr 78, 79, 80, 81, 82, 83 i 19 z obrębu 3-13-47, położonych przy ul. Chodzieskiej, 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 (wraz z załącznikiem graficznym), wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji oraz wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

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 planowana inwestycja obejmuje budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Chodzieskiej w Warszawie. Teren wskazany przez inwestora, o powierzchni 8169 m², obecnie jest niezabudowany. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej. Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej infrastruktury technicznej (wodociągowej i elektroenergetycznej). Projekt decyzji przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z własnego źródła ciepła. Wody opadowe będą odprowadzane na teren własny inwestora. Teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych ul. Chodzieskiej i ul. Peonii. Główny wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej ul. Chodzieskiej.

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.).

W projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.),
- b) inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu,
- c) lokalizacja bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe 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,
- d) sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczania ziemi i wód podziemnych,
- e) 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,
- f) odprowadzenie wód opadowych powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.),
- g) zobowiązuje się Inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.

Ponadto zgodnie z projektem decyzji planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające m.in. z:

- a) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733),
- b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.),
- c) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- d) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

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 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: Maria Krajewska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, AE:PL-89780-45402-DUUWD-32.
4. 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.
5. A/a.