

# Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

Warszawa, 2026-04-10  
ZNS.9022.12.284.2026.1.AM

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

## **POSTANOWIENIE Nr ZNS/148/2026**

Na podstawie 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) oraz 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.), 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 ewidencyjnych 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 znak UD-XIII-WAB RU.6730.534.2025.KWC z dnia 30.03.2026r. 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 ewidencyjnych 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 m.in.:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami,
- wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji,
- kopię pełnomocnictwa udzielonego przez firmę Besim Development Sp. z o. o. dla Pana Krzysztofa Pawłowskiego,
- wykaz stron postępowania wraz z ich adresami do korespondencji.

Według projektu decyzji 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.).

Zgodnie z wnioskiem Inwestora inwestycja polegać będzie na budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz 28 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy, zlokalizowanych przy ul. Chodzieskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie. Teren inwestycji stanowią: grunty orne (symbol: RIIIb, RIVa) i drogi (symbol dr). Projektowane budynki będą posiadać od I do II kondygnacji nadziemnych. Nie przewiduje się realizacji kondygnacji podziemnych. Zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy projektowaną zabudowę planuje się zaopatrzyć w energię elektryczną i w wodę z sieci miejskiej. Jednocześnie ścieki będą odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Budynki należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu. Ponadto sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych, a lokalizacja szamba musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu 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.). Ogrzewanie przedmiotowych budynków będzie realizowane poprzez zastosowanie

indywidualnych źródeł ciepła (zgodnie z wnioskiem Inwestora będą to pompy ciepła). Projekt decyzji dopuszcza doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko, np.: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną.

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, w których m.in. zapisano, że:
  - lokalizacja budynku na działkach powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu 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.),
  - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – min. 54%,
  - wysokość zabudowy – do 9,5 m,
  - szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu 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).
2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, w których m.in. zapisano, że:
  - planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z m.in.:
    - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r. poz. 1478, z późn. zm.),
    - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024r. poz. 54, z późn. zm.),
    - 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, z późn. zm.),
    - ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399, z późn. zm.),
    - rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
    - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025r. poz. 960),
    - ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023r. poz. 1587, z późn. zm.),
    - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015r. w sprawie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015r. poz. 796),
    - ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82).
3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji, w których m.in. zapisano, że:
  - 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.
4. Wymagania dotyczące ochrony interesów trzecich, m.in. zapisano, że 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.

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 za pośrednictwem pełnomocnika – Pan Krzysztof Pawłowski (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
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 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.