

Warszawa, 2026-05-14
ZNS.9022.12.395.2026.1.IP

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/192/2026

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 2026 r. poz. 538), 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 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 60 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. do 10 m³ na działkach ewid. nr 7, 8, 9, 10, 12, 13, 43 z obrębu 3-13-42, położonych przy ul. Chodzieskiej na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XIII-WAB-RU.6730.74.2024.KWC z dnia 05.05.2026 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 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 60 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. do 10 m³ na działkach ewid. nr 7, 8, 9, 10, 12, 13, 43 z obrębu 3-13-42, położonych przy ul. Chodzieskiej na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy. 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 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Chodzieskiej w Warszawie. Teren wskazany przez inwestora, o powierzchni 10822 m², obecnie jest niezabudowany. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Według projektu decyzji przedmiotową zabudowę należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. Projekt decyzji przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do 60 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. do 10 m³. 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 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.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524),
- 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 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, ze zm.),
- b) 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),
- c) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.),
- d) 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.),
- e) 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: Jasna Sp. z o.o. (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.