

Warszawa, 2026-03-30
ZNS.9022.12.154.2026.2.IP

Zarząd Dzielnicy Wilanów
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Franciszka Klimczaka 2
02-797 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/122/2026

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 dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogami wewnętrznymi, na działkach ewid. nr 50/1, 50/2, 50/3, 50/4 i 52, w obrębie 1-06-58, przy ul. Ruczaj w Warszawie, z następującymi zastrzeżeniami:

- 1) zapisy zawarte w projekcie decyzji należy uzupełnić o zapisy:
 - a) sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych, zbiorniki bezodpływowe powinny być wykonane jako szczelne, z materiałów posiadających odpowiednie atesty, oraz eksploatowane w sposób zapewniający ich regularne opróżnianie przez uprawnione podmioty,
 - b) lokalizacja zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe musi spełnić warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) lokalizacja zbiorników bezodpływowych oraz studni do poboru wody pitnej musi zapewniać zachowanie minimalnych odległości od siebie oraz od innych obiektów i granic działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w celu wyeliminowania ryzyka zanieczyszczenia wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi,
- 2) zapisy zawarte w projekcie decyzji należy uzupełnić o zapisy odnoszące się do obowiązku zastosowania w trakcie realizacji inwestycji rozwiązań minimalizujących oddziaływanie placu budowy w szczególności w zakresie emisji hałasu do środowiska i emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- 3) uciążliwość obiektu musi mieścić się w granicach terenu inwestycji.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XV-WAB-RU.6730.89.2024.MWR (13.MWR) nr rej. 93/WZ/2024 z dnia 20.02.2026 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 wolnostojących wraz z drogami wewnętrznymi, na działkach ewid. nr 50/1, 50/2, 50/3, 50/4 i 52, w obrębie 1-06-58, przy ul. Ruczaj w Warszawie. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikiem graficznym i analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przy piśmie znak UD-XV-WAB-RU.6730.89.2024.MWR (19.MWR) nr rej. 93/WZ/2024 z dnia 16.03.2026 r. Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił 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 dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogami wewnętrznymi przy ul. Ruczaj w Warszawie. Teren wskazany przez inwestora, o powierzchni 17 814 m², obecnie jest niezabudowany i niezagospodarowany, pokryty zielenią niską. Projekt decyzji zakłada podłączenie przedmiotowych budynków do miejskiej sieci elektroenergetycznej oraz przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i zaopatrzenie inwestycji w wodę z projektowanej studni do poboru wody pitnej (docelowo z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci w rejonie ul. Ruczaj). Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymogi przepisów odrębnych. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie z drogi gminnej ul. Ruczaj.

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.).

Ponadto w projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) szczegółowe rozwiązanie planowanej inwestycji 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.) oraz innych przepisów właściwych w sprawie,
- b) inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu,
- c) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- d) sposób zagospodarowania wód opadowych nie może powodować zalewania działek sąsiednich,
- e) przy wykonywaniu inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.),
- f) ogólne zasady gospodarowania odpadami – wg działu II ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.),
- g) utrzymanie porządku i czystości na terenie nieruchomości - wg art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733) oraz Uchwały Nr XCI/3002/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 7 grudnia 2023 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2023 r. poz. 14577, ze zm.),
- h) zobowiązuje się Inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych,
- i) planowana inwestycja nie może naruszać interesów prawnych właścicieli nieruchomości sąsiednich.

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.

Przedstawione w projekcie decyzji ustalenia, zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie, nie uwzględniają wszystkich zagadnień jakie powinny być zawarte w projekcie decyzji mając na uwadze wymagania higieniczne i zdrowotne.

Projekt decyzji przewiduje jednoczesne zastosowanie indywidualnego ujęcia wody w postaci studni oraz odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych. Takie rozwiązanie stwarza potencjalne ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, w szczególności wód podziemnych, stanowiących źródło wody pitnej. W przypadku niewłaściwego zaprojektowania, usytuowania lub eksploatacji zbiorników bezodpływowych istnieje możliwość infiltracji zanieczyszczeń do gruntu i dalej do warstw wodonośnych. Brak jednoznacznych zapisów w decyzji może skutkować przyjęciem rozwiązań niewystarczająco zabezpieczających środowisko oraz zdrowie przyszłych użytkowników inwestycji. W związku z powyższym w sentencji wniesiono zastrzeżenie nr 1. Etap realizacji inwestycji, mimo że ma charakter czasowy i ograniczony do okresu prowadzenia robót budowlanych, może wiązać się z istotnym i uciążliwym oddziaływaniem na otoczenie. W projekcie decyzji nie uwzględniono warunków dotyczących konieczności zastosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie placu budowy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu do środowiska. W związku z powyższym w sentencji wniesiono zastrzeżenie nr 2. Jednocześnie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zwraca uwagę, że oddziaływanie inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji. W związku z powyższym w sentencji wniesiono zastrzeżenie nr 3.

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
Artur Walkiewicz
Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor: Pan Piotr Stanisławski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Maria Białocka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pan Henryk Legienis wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Franciszka Masiak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pan Henryk Masiak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pani Paulina Nowakowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Pan Jan Kubicki wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
9. Pan Romuald Sadowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).

10. Pan Edward Trzewik wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
11. Pani Halina Latoszek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
12. Prezydent m.st. Warszawy.
13. 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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.
14. A/a.