

Warszawa, 2026-04-28
ZNS.9022.12.311.2026.2.JR

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka
ul. Modlińska 197
03-122 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/164/2026

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 w zabudowie bliźniaczej i wewnętrznej drogi dojazdowej z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 23/9 z obrębu 4-16-13 przy ul. Ruskowy Bród w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z następującymi zastrzeżeniami:

1. Projekt decyzji należy uzupełnić o zapis – za jakość wody z ujęcia indywidualnego odpowiada jego właściciel będący jednocześnie jedynym odbiorcą ujmowanej wody. Pobór wody i studnia powinny odpowiadać warunkom określonym w art. 36, 122, 124 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. 2025r. poz. 960 z późn. zm.).
2. Usytuowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz studni dostarczających wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi powinno 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.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-II-WAB.6730.78.2025.MSM 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 dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wewnętrznej drogi dojazdowej z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 23/9 z obrębu 4-16-13 przy ul. Ruskowy Bród w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z mapą.

Przy piśmie znak: UD-II-WAB.6730.78.2025.MSM z dnia 14.04.2026r. (data wpływu do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie – 15.04.2026r.) przedstawiono: wniosek Inwestora wraz załącznikiem graficznym oraz wykaz stron postępowania.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy, 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 inwestycja polegać będzie na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Ruskowy bród w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.. Planuje się realizację budynków o wysokości do 9,0m. Planowana liczba miejsc postojowych do 40szt. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 0,6262ha obejmuje tereny niezagospodarowane. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci gazowniczej i elektroenergetycznej. Teren inwestycji przylega do działek drogowych ul. Ruskowy Bród.

Zgodnie z projektem 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.).

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

1) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w których zapisano że:

- a) wysokość zabudowy – 9,0m,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% terenu inwestycji,
- c) zobowiązuje się inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla planowanej inwestycji (na terenie planowanej inwestycji) wg. wskaźników dla lokali mieszkalnych 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- d) z uwagi na położenie działki na terenie zagrożenia powodziowego po całkowitym zniszczeniu wałów, budowa szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących przepisów 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.),
- e) szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225) oraz ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 418).

2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:

- a) woda – własne ujęcie wody,
- b) kanalizacja – zbiorniki bezodpływowe,
- c) energia elektryczna – z miejskiej sieci inżynieryjnej,
- d) gaz – z miejskiej sieci inżynieryjnej,
- e) ciepło – indywidualne źródło ciepła.

Ponadto zapisy projektu decyzji nakładają obowiązek podłączenia budynków do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej po ich wybudowaniu w rejonie inwestycji.

W projekcie decyzji zawarto również zapisy, które nakazują gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2023r. poz. 1587 ze zm.), ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399) oraz Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy, przyjętego Uchwałą Nr LXI/1631/2018 Rady m. st. Warszawy z dnia 8 lutego 2018r.

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.

Powyższe ustalenia zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie nie uwzględniają wszystkich zagadnień jakie powinny być zawarte w decyzji mając na uwadze wymagania higieniczne i zdrowotne. Z uwagi na fakt, że zgodnie z zapisami decyzji budynki będą zaopatrywane w wodę z własnego ujęcia, a odprowadzanie ścieków przewiduje się do zbiornika bezodpływowego, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uznał za konieczne wprowadzić zastrzeżenia nr 1 i 2 w sentencji postanowienia

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 Pani Moniki Jangas - wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Liwanowska Bernarda (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
4. Pani Kumanowicz Marianna (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
5. Pan Kawka Jan (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
6. Pan Kioch Krzysztof (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
7. Pani Wielińska Małgorzata (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
8. Pani Sadowska Dorota - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony.
9. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
10. A/a.