



Warszawa, 2025-09-09

ZNS.9022.12.478.2025.1.IP

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/283/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 416), 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 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 22 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (o pojemności po 10 m³) na działkach nr ewid. 6/26, 6/43, 7 w obrębie 3-14-16 położonej przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie** z następującym zastrzeżeniem:

- 1) zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie zapis w przedstawionym projekcie decyzji: „zaopatrzenie w ciepło budynku – z własnego źródła ciepła bez przesądzania o jego rodzaju” jest nieprecyzyjny – w decyzji powinno się określić rodzaj źródła ciepła mając na uwadze ewentualne jego oddziaływanie na środowisko, zapisy programu ochrony powietrza dla stref województwa mazowieckiego oraz ustalenia wynikające z zapisów uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, tj. tzw. „ustawy antysmogowej”.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XIII-WAB-RU.6730.330.2024.RPO z dnia 01.08.2025 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 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 22 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (o pojemności po 10 m³) na działkach nr ewid. 6/26, 6/43, 7 w obrębie 3-14-16 położonej przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami oraz wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji. W dniu 26.08.2025 r. Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił m.in.: kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz pełnomocnictwo dla Pani Małgorzaty Chwiejczak.

Zgodnie z wnioskiem Inwestora inwestycja polegać będzie na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących przy ul. Mrągowskiej na terenie Dzielnicy Wawer w Warszawie. Obecnie teren inwestycji, o powierzchni 8006,0 m² jest niezabudowany. Zgodnie z projektem decyzji maksymalną wysokość przedmiotowych budynków określono na 9,3 m. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia nie planuje się kondygnacji podziemnych. Zgodnie z wnioskiem inwestora planuje się realizację 22 miejsc postojowych w garażach oraz od 22 do 24 miejsc postojowych na parkingach zewnętrznych. Zgodnie z warunkami decyzji istnieje możliwość podłączenia projektowanych budynków do miejskiej sieci: wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej. Planuje się odprowadzanie ścieków bytowych do 22 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o maksymalnej pojemności do 10 m³. Ponadto projekt decyzji nakłada na Inwestora obowiązek podłączenia przedmiotowej inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej niezwłocznie po jej wybudowaniu. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie własnym inwestycji. Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się od ul. Mrągowskiej.

Według projektu decyzji szczegółowe rozwiązanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

Zgodnie z projektem 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 zawarto m.in.: wymagania dotyczące ochrony interesów osób 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,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Biorąc pod uwagę zapisy programu ochrony powietrza dla stref województwa mazowieckiego oraz ustalenia wynikające z zapisów uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 162/17 z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (tzw. uchwała antysmogowa), na terenie województwa mazowieckiego obowiązują określone ograniczenia dotyczące rodzajów dopuszczalnych źródeł ciepła oraz paliw, jakie mogą być stosowane w instalacjach grzewczych. Przepisy te mają na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza, a tym samym przeciwdziałanie pogarszaniu się jakości powietrza i minimalizowanie negatywnego wpływu na zdrowie ludzi i środowisko. Brak jednoznacznego wskazania rodzaju planowanego źródła ciepła w projekcie decyzji może skutkować powstaniem inwestycji, która będzie niezgodna z ww. przepisami.

Dla zapewnienia zgodności planowanego przedsięwzięcia z obowiązującym prawem oraz dla oceny jego potencjalnego oddziaływania na środowisko, konieczne jest jednoznaczne określenie rodzaju planowanego źródła ciepła w treści decyzji, w związku z powyższym w sentencji wniesiono zastrzeżenie nr 1.

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
Kierownik Oddziału
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Karolina Łabędź
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat
2. Inwestor: Helena Development Sp. z o.o. reprezentowany przez pełnomocnika – Panią Małgorzatę Chwiejczak (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 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. Zarząd Mienia m. st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
5. A/a