

Warszawa, 2026-03-30  
ZNS.9022.12.178.2026.2.IP

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

## POSTANOWIENIE Nr ZNS/125/2026

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 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 24 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po 10 m<sup>3</sup> na działkach ew. nr 18/11, 18/12 z obrębu 3-12-45 oraz działce ew. nr 12 z obrębu 3-14-11, położonych przy ul. Zasadowej i ul. Borowieckiej na terenie Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

## UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XIII-WAB-RU.6730.195.2025.KWC z dnia 02.03.2026 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 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 24 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po 10 m<sup>3</sup> na działkach ew. nr 18/11, 18/12 z obrębu 3-12-45 oraz działce ew. nr 12 z obrębu 3-14-11, położonych przy ul. Zasadowej 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). Przy piśmie znak UD-XIII-WAB-RU.6730.195.2025.KWC z dnia 17.03.2026 r. Zarząd Dzielnicy Wawer Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił zaktualizowany projekt decyzji, 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 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ul. Zasadowej i ul. Borowieckiej w Warszawie. Teren wskazany przez inwestora, o powierzchni 7 382 m<sup>2</sup>, obecnie jest niezabudowany. Projekt decyzji wskazuje, że na części obszaru objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kolonja Borków Zagóźdź”. Zgodnie z powyższym planem, działka o nr ewid. 18/12 z obrębu 3-12-45 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MNE1 o funkcji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Według projektu decyzji teren inwestycji sklasyfikowany jest jako użytki PsIV, PsV (pastwiska trwałe), W-PsIV, W-ŁIV (rowy), Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane), dr (drogi) oraz RIVb (grunty orne). Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i w zabudowie bliźniaczej. Teren inwestycji znajduje się w zasięgu miejskiej infrastruktury technicznej (wodociągowej i elektroenergetycznej). Projekt decyzji przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do 24 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m<sup>3</sup> każdy. Zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z własnego źródła ciepła.

Wody opadowe będą odprowadzane na teren własny inwestora. Główny wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej ul. Borowieckiej, za pośrednictwem działek ew. nr 4/1 i 4/2 z obrębem 3-14-11. Zgodnie z projektem decyzji teren inwestycji leży w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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.), 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) brak możliwości trwałego zagospodarowania terenu pod planowaną Trasą Olszynki Grochowskiej (oznaczono na załącznikach graficznych symbolami C'-D-E-G'-H'),
- c) inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu,
- d) 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,
- e) sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczania ziemi i wód podziemnych,
- f) 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,
- g) 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.),
- h) 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 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),
- b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.),
- c) 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.),
- d) 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

Artur Walkiewicz

Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie

/dokument podpisany elektronicznie/

### Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor: Śledzik Smolicki VP Invest Development SP  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Alina Balcerak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pan Piotr Balcerak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Marta Bochenek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pani Jolanta Radomska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pan Jan Radomski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Pani Elżbieta Szewczyk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
9. Pan Michał Śledzik wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
10. Pani Agnieszka Walczuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
11. Pani Elżbieta Waqas-Bochenek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
12. Pani Monika Bochenek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
13. Pani Katarzyna Ferdzyn wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
14. Pan Marcin Radomski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
15. VP Invest Wawer Sp. z o.o.  
(adres do korespondencji w aktach sprawy).
16. Zarząd Mienia m.st. Warszawy

AE:PL-89780-45402-DUUWD-32

17. 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.
18. A/a.