

ZNS.9022.12.126.2026.2.MG  
Warszawa, 30.03.2026

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

## **POSTANOWIENIE ZNS/121/2026**

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691), art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024r., 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 zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu i budową drogi dojazdowej na działce nr ew. 85/7 i na części działek nr ew. 85/6 i 89 z obrębem 4-02-26 położonych przy ul. Chlubnej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, z następującymi zastrzeżeniami:

1. Przed rozpoczęciem procesu budowlanego przez Inwestora należy przeprowadzić niezbędne badania gleby i wód podziemnych, w tym sporządzić raport hydrogeologiczny, w celu sprawdzenia czy woda pochodząca ze studni może być przeznaczona do spożycia przez ludzi po uprzednim jej uzdatnieniu.
2. W trakcie eksploatacji inwestycji należy prowadzić stały monitoring jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.
3. Inwestor oraz właściciel muszą być świadomi potencjalnych zagrożeń wynikających z bliskiego sąsiedztwa oczyszczalni ścieków „Czajka”. Należy podkreślić, że za jakość wody z ujęcia indywidualnego odpowiada jego właściciel, będący jednocześnie odbiorcą ujmowanej wody. Pobór wody i studnia powinny spełniać warunki art. 36, 122 i 124 ustawy Prawo wodne.
4. Lokalizacja szamb powinna 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, a sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych.
5. W związku z możliwością wystąpienia uciążliwości hałasowych i odorowych generowanych przez ruch kołowy wozów asenizacyjnych bądź oczyszczalnię ścieków „Czajka” należy zastosować rozwiązania techniczne ograniczających ich wpływ na inwestycję – zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 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.).

### **Uzasadnienie**

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak sprawy: UD-II-WAB.6730.427.2025.ORO z dnia 03.02.2026r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 18.02.2026r.) uzupełnionym w dniu 16.03.2026r. 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 zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu i budową drogi dojazdowej na działce nr ew. 85/7 i na części działek nr ew. 85/6 i 89 z obrębem 4-02-26 położonych przy ul. Chlubnej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. wniosku dołączono:

- a) projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- b) kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami;
- c) wykaz stron postępowania wraz adresami do korespondencji.

Inwestycja polegać będzie na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Chlubnej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Obecnie teren inwestycji, o łącznej powierzchni ok. 10 984 m<sup>2</sup>, jest zadrzewiony i niezabudowany. Sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa jednorodzinna, natomiast w bliskiej odległości od analizowanego terenu znajduje się oczyszczalnia ścieków „Czajka”. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę pitną ze studni, ścieki komunalne będą odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, obiekty będą zaopatrywane w ciepło z indywidualnych źródeł, w energię elektryczną oraz gaz z sieci miejskiej. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Chlubną.

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:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, m.in. zapisano, że:

- a) Teren planowanej inwestycji znajduje się w bliskim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków „Czajka”. Należy wziąć pod uwagę ryzyko wystąpienia awarii na terenie oczyszczalni ścieków i możliwość skażenia wód podziemnych wykorzystywanych jako woda przeznaczona do spożycia ze studni.
- b) Bliskie sąsiedztwo terenów, na których zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków „Czajka” od planowanej inwestycji może powodować uciążliwości hałasowe związane z ruchem kołowym wozów asenizacyjnych oraz uciążliwości odorowe związane z funkcjonowaniem oczyszczalni. Należy zastosować rozwiązania techniczne ograniczające ich występowanie – zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 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.).
- c) Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy 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.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r., poz. 418 ze zm.).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, m.in. zapisano, że planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające m.in. z:

- a) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478, z późn. zm.),
- b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony środowiska (Dz.U. z 2025r., poz. 647),
- c) ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r., poz. 1112 ze zm.),
- d) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112),
- e) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r., poz. 1087, z późn. zm.),
- f) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399, ze zm.),
- g) ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r. poz. 1587, z późn. zm.),
- h) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r., poz. 82).

3. W ww. decyzji zawarto warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Zgodnie z zapisami projektu decyzji, planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą (art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024, poz. 1130, z późn. zm.).

- a) Zaopatrzenie w wodę – studnie własne do poboru wody, docelowo z wodociągu miejskiego.
- b) Odprowadzanie ścieków – bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe.
- c) Dostęp do gazu – z sieci miejskiej.
- d) Źródło ciepła – z indywidualnych źródeł ciepła lub innych źródeł zgodnych z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026r., poz. 43).

e) Zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie z sieci.

Po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie sieci miejskiej kanalizacji i wodociągu, nakłada się obowiązek bezwłocznego przyłączenia budynków do ww. sieci na warunkach określonych przez jej gestorów. Teren planowanej inwestycji znajduje się w bliskim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków „Czajka”. Należy wziąć pod uwagę ryzyko wystąpienia awarii na terenie oczyszczalni ścieków i możliwość skażenia wód podziemnych wykorzystywanych jako woda przeznaczona do spożycia ze studni.

4. W punkcie dotyczącym ochrony interesów osób trzecich zapisano warunek ochrony 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.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy, w tym decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Wnioskodawca lokalizując obiekty budowlane - przeznaczone na stały pobyt ludzi - w strefie oddziaływania oczyszczalni ścieków „Czajka”, świadomie akceptuje uciążliwości akustyczne i środowiskowe (np.: hałas, zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, gleby i wody). Ponieważ zgodnie z § 11 ust. 1 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.), budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

Zgodnie z ustawą o Inspekcji Sanitarnej, nadrzędnym jej zadaniem jest, m.in. ochrona zdrowia i życia ludzi poprzez sprawowanie nadzoru m.in. nad: jakością wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, jakością powietrza w środowisku i w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, jakością gleby, wód i innych elementów środowiska w zakresie ustalonym w odrębnych przepisach.

Z uwagi na specyficzne sąsiedztwo planowanej inwestycji – oczyszczalni ścieków „Czajka”, a co za tym idzie możliwość negatywnego jej oddziaływania na otoczenie w zakresie uciążliwości odorowych, hałasu, a przede wszystkim związanych z możliwością skażenia wód podziemnych wykorzystywanych do spożycia przez ludzi, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wprowadził zastrzeżenia w sentencji niniejszego postanowienia.

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. Grzegorz Cichoszewski - Inwestor wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. Julia Głowacka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
2. Bohdan Głowacki wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
3. Mirosław Zieliński wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
4. Ryszard Zieliński wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
5. Anna Miloch wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
6. Monika Bunn – Szyrle wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
7. Michał Cieślak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
8. Paweł Cieślak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
9. Bożena Rastawicki wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
10. Barbara Wrońska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
11. Andrzej Kujan wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
12. Grzegorz Kujan wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
13. Magdalena Bendurska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
14. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
15. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa.