

Warszawa, 18.05.2026
ZNS.9022.12.381.2026.2.MŚ

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Białołęka
ul. Modlińska 197
03-122 Warszawa
adres do doręczeń
AE:PL-79408-50689-FDSVF-21

POSTANOWIENIE nr ZNS/195/2026

Na podstawie 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 2026 r. poz. 538) oraz art. 3 pkt 1a i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ew. nr 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/19, 33/20, 33/22, 33/23, 33/25, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31 z obrębu 4-16-13 przy wewnętrznej drodze dojazdowej do ul. Jarzębinowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy pismem znak UD-II-WAB.6730.71.2026.EKU z dnia 22.04.2026 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 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach ew. nr 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/19, 33/20, 33/22, 33/23, 33/25, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31 z obrębu 4-16-13 przy wewnętrznej drodze dojazdowej do ul. Jarzębinowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami. Przy piśmie znak UD-II-WAB.6730.71.2026.EKU z dnia 04.05.2026 r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarно-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 05.05.2026 r.) Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Urzędu m.st. Warszawy przekazał wniosek p. Anny Trojanowskiej o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wykaz stron postępowania.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w rejonie ul. Jarzębinowej w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Charakterystyczne parametry według przedstawionej dokumentacji przedstawiają się następująco:

- powierzchnia terenu inwestycji – 19776 m²,
- powierzchnia zabudowy – 1500-4500 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 30-50%,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- liczba kondygnacji podziemnych – 0,
- wysokość zabudowy – 6-9m,

- dostęp do drogi publicznej – przez wewnętrzną drogę dojazdową na dz. ew. nr 33/33, 33/16, 48/5, 48/1, 31/31 z obrębu 4-16-13 do ul. Jarzębinowej.

W chwili obecnej brak jest możliwości podłączenia inwestycji do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej. Zgodnie z informacjami zawartymi w załączniku nr 2 do projektu decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu 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 przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i zasady zagospodarowania terenu, warunki ochrony środowiska i zdrowia, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W projekcie zapisano m.in., że:

- szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu m.in. o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- teren inwestycji znajduje się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, jednocześnie znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego – w związku z tym budowa szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego, docelowo wodociąg miejski,
- odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, docelowo kanalizacja miejska,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci miejskiej,
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła lub z innych źródeł zgodnych z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, z późn. zm.),
- po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie wodociągu miejskiego i kanalizacji miejskiej nakłada się obowiązek bezwłocznego przyłączenia budynków do ww. sieci na warunkach określonych przez jej gestorów,
- wody opadowe zagospodarować na terenie własnym,
- dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym niskosiarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- w trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynków należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego,
- uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki,
- zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- gospodarowanie odpadami powinno być zgodne z zapisami: ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.), ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733), regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy,
- podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów – w projekcie budowlanym należy wskazać miejsca gromadzenia odpadów,
- 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, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
- sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.) – art. 140.

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.

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 – p. Anna Trojanowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”
adres w aktach sprawy
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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. 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 2026 r. poz. 538) 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.
5. A/a.