

Warszawa, 20.10.2026 r.
ZNS.9022.12.856.2026.1.MA

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

POSTANOWIENIE nr ZNS/379/2026

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 2026 r. poz. 538) 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 ze 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 82 z obrębu 4-01-27 przy ul. Marcina z Wrocimowic w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, z następującym zastrzeżeniami:

1. Jakość wody ujmowanej ze studni powinna spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 22 maja 2026r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi,
2. Lokalizacja ujęcia wody pitnej powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami.

UZASADNIENIE

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka pismem znak: UD-II-WAB-UR.6730.59.2026.EKU z dnia 22.09.2026r. 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr ewid. 82 z obrębu 4-01-27 przy ul. Marcina z Wrocimowic w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z załącznikiem graficznym. W dniu 7.10.2026 r. przedstawiono uzupełnienie dokumentacji w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy - przesłano wykaz stron postępowania wraz z ich adresami do korespondencji.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in.: warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, warunki obsługi w zakresie komunikacji, warunki ochrony środowiska i zdrowia, a także wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W projekcie zapisano m.in.:

1. Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu 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 oraz Ustawy Prawo Budowlane.
2. Zaopatrzenie w wodę – z ujęcia własnego, docelowo wodociąg miejski.

3. Przedmiotową inwestycję należy podłączyć do o miejskiej sieci kanalizacyjnej w momencie jej wykonania. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.
4. Zgodnie z arkuszem Nr N-34-126-D-d-3 nowej mapy zagrożenia powodziowego udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 7 września 2022 r., działka ew. nr 82 z obrębu 4-01-27 znajduje się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
Jednocześnie teren inwestycji znajduje się na obszarze narażonym na zalanie 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 z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Po wybudowaniu w rozpatrywanym rejonie wodociągu miejskiego i kanalizacji miejskiej nakłada się obowiązek bezzwłocznego przyłączenia zabudowy do ww. sieci na warunkach określonych przez jej gestorów.
6. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez retencjonowanie w urządzeniach wodnych np. studnie chłonne, skrzynki rozsączające może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych. W świetle obowiązujących przepisów istnieje obowiązek zagospodarowania wód opadowych na własnej działce.
7. Wody z ewentualnego odwodnienia wykopów, należy odprowadzać w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ruchu oraz w sposób niezagrażający środowisku, niepowodujący szkód i podtopień gruntów oraz nieruchomości sąsiednich, na warunkach i za zgodą właściciela lub administratora odbiornika. Wody z odwadniania wykopów budowlanych wprowadzane do urządzeń wodnych nie mogą przyczyniać się do zapiaszczenia koryta odbiornika oraz powodować zmiany naturalnej mętności, barwy i zapachu wody.
8. Zakazuje się używania paliwa stałego jako głównego paliwa do ogrzewania budynku, dotyczy również ogrzewania uzupełniającego budynku, jeśli chodzi o paliwa stałe produkowane z wykorzystaniem węgla kamiennego.
9. W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego.
10. Uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki.
11. Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
12. Gospodarowanie odpadami komunalnymi musi być zgodne z zapisami:
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,
 - ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - Uchwały Nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy” ze zm.
13. Podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów. W projekcie budowlanym wskazać miejsca gromadzenia odpadów.
14. Obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Marcina z Wrocimowic.
15. W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich:
 - a) 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;
- b) przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- c) zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

Mając na uwadze zapisy zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy, w tym zaopatrzenie w wodę z indywidualnej studni własnej Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uznał za konieczne wprowadzenie warunków do projektu przedstawionej decyzji (zastrzeżenia nr 1 i 2).

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 na adres ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa, ADE: AE:PL-92714-87755-WRAEC-27,
2. Wnioskodawca: Pan Mariusz Kocielnik wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
3. Pani Małgorzata Kocielnik (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
4. Pan Marek Kopciuch (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
5. Pan Michał Kopciuch (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
6. Pan Michał Cieślak (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
7. Pan Paweł Cieślak (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
8. Pan Jerzy Popiołek (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
9. Pan Mariusz Śliwka (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
10. Pani Paulina Śliwka (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
11. Pan Jan Mańk (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
12. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
AE:PL-89780-45402-DUUWD-32
13. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa
14. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane 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).
15. A/a.