



Warszawa, dnia 2025-09-24

ZNS.9022.12.612.2025.1.MG

**Zarząd Dzielnicy Ursus
Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Ursus
pl. Czerwca 1976 nr 1
02-495 Warszawa**

POSTANOWIENIE ZNS/297/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru oraz garażem podziemnym na terenie działki nr ew. 7 z obrębu 2-11-06 położonej przy ul. gen. Kazimierza Sosnkowskiego 44 w m.st. Warszawy – Dzielnica Ursus.**

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy pismem znak sprawy: UD-XI-WAB-U.6730.50.2025.APR (6.APR.UD-XI-WAB) z dnia 10.09.2025r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 11.09.2025r.) zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru oraz garażem podziemnym na terenie działki nr ew. 7 z obrębu 2-11-06 położonej przy ul. gen. Kazimierza Sosnkowskiego 44 w m.st. Warszawy – Dzielnica Ursus.

Do ww. wniosku dołączono:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- kopię wniosku Inwestora – firmy ASCOT DEVELOPMENT POLAND SP. Z O.O. z siedzibą przy ul. Rakowieckiej 32A lok. 53 o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami;
- wykaz stron postępowania wraz adresami do korespondencji.

Inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym. Obecnie teren inwestycji, o łącznej powierzchni 2 038 m², obejmuje obszar w dużej mierze zabudowany. Zgodnie z wnioskiem Inwestora, planowana liczba kondygnacji nadziemnych będzie wynosiła 4, podziemnych 1, maksymalna liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w garażu – 45. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę pitną z miejskiej sieci wodociągowej, ścieki komunalne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kotłowni gazowej. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do dróg

publicznych: ul. gen. K. Sosnkowskiego i ul. T Kościuszki. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywać od ul. gen. K. Sosnkowskiego.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.).

W projekcie decyzji zawarto:

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

- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025r., poz. 418 ze zm.).

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, m.in. zapisano, że:

- Teren inwestycji jest położony w obszarze obowiązywania Uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie - ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 128 poz. 4086. Dla całego obszaru ograniczonego użytkowania w § 6 pkt. 1 ww. uchwały określono wymagania techniczne do zastosowania w nowoprojektowanych budynkach cyt.: „należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.” Ponadto, działka nr ew. 7 z obrębu 2-11-06, objęta jest Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2021 – 2040, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r., zgodnie z którym znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.
- Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 1478 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2025r., poz. 647),
 - 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 1112 ze zm.),
 - ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 399 ze zm.),
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r.120.826),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1087 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 82).

W pkt 1.4 ww. decyzji zawarto warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci. Zapisano, że wszelkie zmiany warunków obecnej obsługi obiektu w zakresie infrastruktury technicznej należy uzgodnić z właściwymi gestorami sieci.

Możliwość zaopatrzenia projektowanej inwestycji w media określili gestorzy sieci:

- Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A w Warszawie w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zgodnie z pismem znak: PRO.DWP.669.264.2025.026825.25.KD.PS z dnia 28.01.2025r.;
- Stoen Opera-tor Sp. z o.o. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zgodnie z pismem znak: NI-PW\PW\13100\2025-NI-PW\PW\00001\2025 z dnia 14.04.2025r.;
- Veolia Energia Warszawa S.A. w zakresie zaopatrzenia w ciepło zgodnie z pismem znak: VVAW/HRSH/25/2507349/1 z dnia 07.07.2025 r. - przyłączenie do sieci ciepłowniczej może

być obciążone znacznymi kosztami, w skutek czego nie spełnią się warunki ekonomiczne dla zawarcia umowy o przyłączenie i budowy przyłącza - Inwestor wskazuje inne źródło ciepła np. kotłownia gazowa;

- Zaopatrzenie w gaz – zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej znak: W400/0000046371/00001/2025/00000 z dnia 18.04.2025r. istnieje możliwość przyłączenia do sieci przedmiotowego obiektu do gazociągu niskiego ciśnienia DN 200 [mm] w ul. gen. K. Sosnkowskiego;
- wody opadowe – należy zagospodarować we własnym zakresie w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy (Wydział Ochrony Środowiska).

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.

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/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Pan Mariusz Szpotowicz – pełnomocnik Inwestora wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.

Do wiadomości:

1. Mariusz Adamczyk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
2. Krzysztof Radziuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
3. Andrzej Długosz wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
4. Ewelina Jurek - Owczarska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
5. Agnieszka Karbowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
6. Ewa Majcherczyk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.

7. Dorota Morga - Szumacher wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
8. Ireneusz Owczarski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
9. Helena Ryciuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
10. Andrzej Paluchowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji w aktach sprawy.
11. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa.
12. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
13. Pan Michał Chojecki - 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572).