

Warszawa, 28.10.2026
ZNS.9022.12.902.2026.1.MG

**Zarząd Dzielnicy Wesoła
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. 1 Praskiego Pułku 33
05-075 Warszawa**

POSTANOWIENIE ZNS/391/2026

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538, z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego, na działkach o nr ew. 54/12, 54/10 w obrębie 8-02-02, położonych przy ul. Długiej na terenie dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy.**

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wesoła Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XIV-WAB.6730.20.2026.AGO z dnia 16.10.2026r., 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego, na działkach o nr ew. 54/12, 54/10 w obrębie 8-02-02, położonych przy ul. Długiej na terenie dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy.
Do ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy oraz kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z wykazem stron postępowania.

Inwestycja polegać będzie na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolnostojącego przy ul. Długiej na terenie dzielnicy Wesoła w Warszawie. Zgodnie z projektem decyzji, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 2 603 m² znajduje się budynek jednorodzinny przeznaczony do rozbiórki. Teren objęty wnioskiem graniczy bezpośrednio: od strony północnej z ul. Długą, od strony wschodniej z zabudowaną działką, na której znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, od strony południowej i zachodniej z działkami, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące. W pasie drogowym ul. Długiej usytuowane są następujące sieci: gazowa, energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna. W ramach inwestycji planuje się obiekty budowlane o łącznej powierzchni zabudowy od 500 m² do 650 m² oraz II – III kondygnacjach nadziemnych.

W projekcie decyzji zapisano, że:

1. Szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów oraz szczegółowe rozwiązania projektowe rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy, w tym techniczno-budowlane oraz ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).
2. Projektowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wym. w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).

3. Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające m.in. z:
 - a) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026r., poz. 13, z późn. zm.),
 - b) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025r., poz. 647, z późn. zm.),
 - c) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960, z późn. zm.),
 - d) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025r., poz. 733, ze zm.).
4. 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 2026, poz. 538, z późn. zm.), w zakresie: wodociągu, kanalizacji oraz energetyki.

Przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne należy wykonać zgodnie z warunkami włączenia do sieci miejskiej, oraz porozumieniem dotyczącym budowy urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych zawartymi w dniu 15.10.2025 r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., pl. S. Starynkiewicza 5 02-015 Warszawa.

Przyłącze elektroenergetyczne wykonać jako kabel ziemny, zgodnie z warunkami przydziału i dostawy energii elektrycznej wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Otwock ul. Warszawska 27, 05-400 Otwock.

Inwestycja będzie miała zapewnione źródło ciepła poprzez: indywidualne źródło ciepła/instalację pozyskującą energię cieplną ze źródeł odnawialnych, przy czym zastosowane kotły muszą spełniać normy emisyjne zgodne z wymogami ekoprojektu (wynikającymi z treści aktualnego w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia, rozporządzenia Komisji UE).

Wody opadowe należy zagospodarować we własnym zakresie w postaci odprowadzenia ich do szczelnego zbiornika o pojemności wynikającej z bilansu wód opadowych, dotyczącego terenu zabudowy i terenu utwardzonego łącznie. W przypadku dogodnych warunków gruntowych (brak płytkich wód gruntowych i występowanie przepuszczalnego gruntu) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na własną działkę. W obydwu przypadkach do pozwolenia na budowę należy dołączyć dokumentację dotyczącą bilansu wód opadowych, wyboru opcji ich zagospodarowania oraz badanie gruntu dla powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych.
5. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez ulicę Długą.
6. W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r., poz. 524, z późn. zm.), a w szczególności przed:
 - a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - e) zanieczyszczeniami 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
Artur Walkiewicz
Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. DEVELOCORP sp. z o.o., ul. Górna 3, 05-075 Warszawa.
3. A/a.

Do wiadomości:

1. Pani Danuta Czapska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
2. Pan Zygmunt Czapski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Irena Czerwińska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Krystyna Foltyn wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Elżbieta Kamińska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pan Wojciech Mianowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
8. Wspólnota Mieszkaniowa Zielone Tarasy Wesola, ul. Długa 80, 05-075 Warszawa-Wesoła.