

Warszawa, 2026-06-03
ZNS.9022.12.453.2026.1.IP

**Zarząd Dzielnicy Ursynów
Miasta Stołecznego Warszawy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 61
02-777 Warszawa**

POSTANOWIENIE Nr ZNS/210/2026

Na podstawie art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416, ze zm.) oraz 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), 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 dwóch budynków usługowych wraz z budową drogi wewnętrznej, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid. 22/2 z obrębu 1-09-32 przy ul. Jeziorki w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak UD-XII-WAB-U.6730.179.2025.ASZ z dnia 19.05.2026 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 dwóch budynków usługowych wraz z budową drogi wewnętrznej, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid. 22/2 z obrębu 1-09-32 przy ul. Jeziorki w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono m.in. projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (wraz z załącznikiem graficznym), wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz pełnomocnictwo udzielone Pani Marcie Macheda.

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

Zgodnie z projektem decyzji planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków usługowych wraz z budową drogi wewnętrznej, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jeziorki w Warszawie. Według wniosku inwestora w budynkach będą prowadzone usługi z zakresu biur, administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego, zdrowia, kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki i wystawiennictwa. Teren wskazany przez inwestora, o powierzchni 6635 m², obecnie jest niezabudowany. Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze objętym Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 128 poz. 4086) w sprawie utworzenia ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina – częściowo w strefie Z2 tego obszaru. Ponadto przedmiotowy teren znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska im. F. Chopina. Od strony wschodniej i południowej sąsiedztwo stanowi Cmentarz w Pyrach. Według projektu decyzji inwestor planuje

przedmiotową inwestycję podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej. Wody opadowe będą odprowadzane na teren własny inwestora. Teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Spornej.

Według projektu decyzji inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia 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 zapisano m.in., że:

- a) szczegółowe rozwiązanie rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) oraz innych przepisów właściwych w sprawie,
- b) wnioskowana inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza, ale nie jest zaliczana do inwestycji, które muszą być odsunięte od cmentarza co najmniej 150 m (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze) – z wniosku wynika, że planowana inwestycja nie będzie obejmować zakładu produkującego lub przechowującego artykuły żywności,
- c) planowana inwestycja musi spełniać warunki określone ww. rozporządzeniu oraz ustawie z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1590),
- d) z uwagi na to, że teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Lotniska im. F. Chopina w Warszawie w nowoprojektowanych budynkach 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,
- e) zgodnie z Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. dla strefy Z2 zakazuje się:
 - przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej,
- f) teren inwestycji znajduje się w granicach Planu Generalnego Lotniska im. F. Chopina na lata 2021-2040 – z uwagi na powyższe, w oparciu o art. 86 ust. 7 oraz art. 87 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431, z późn. zm.) projekt decyzji uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- g) MPWiK w m.st. Warszawie SA poinformowało odnośnie:
 - przyłączenia do sieci wodociągowej – źródłem zaopatrzenia w wodę ww. obiektu może być istniejący przewód wodociągowy DN 200 w ul. Jeziorki albo DN 150 w ul. Spornej,
 - przyłączenia do sieci kanalizacyjnej – odbiornikiem ścieków bytowych i przemysłowych dla ww. obiektu może być istniejący kanał sanitarny o średnicy 0,25/0,30 m w ul. Jeziorki,
- h) przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.),
- i) zobowiązuje się Inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.

Zgodnie z projektem decyzji, w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich 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.

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.

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

Karolina Łabędź
Kierownik Oddziału Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Inwestor WAN82 Sp. z o.o. za pośrednictwem pełnomocnika Pani Marty Macheda wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. CONFEX-PRODUCT Sp. z o.o. Sp. kom., ul. Jeziorki 74, 02-863 Warszawa.
4. Pani Urszula Łągowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pan Grzegorz Łągowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pan Tomasz Łągowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pani Maria Łągowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Pan Roman Łągowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
9. Pani Jolanta Biniek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
10. Pan Cezary Krukowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
11. Pan Piotr Krukowski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
12. Pani Marta Laskowska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
13. Parafia Rzymskokatolicka Świętych Apostołów Piotra i Pawła w Warszawie, ul. Szumiąca 5, 02- 847 Warszawa.
14. Zarząd Mienia m.st. Warszawy, AE:PL-89780-45402-DUUWD-32.
15. 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.
16. A/a.