Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

Warszawa, 2026-11-17
ZNS.9022.12.957.2026.1.IM

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/410/2026

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, 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 2024 r. 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 w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, budową sieci wodociągowej, drogą wewnętrzną i stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych na działce ew. nr 19/2 (kubatura), części działek ew. nr 4/5, 19/1 z obrębu 1-09-65 i części działki ew. nr 1/6 z obrębu 1-09-66 przy ul. Sarabandy w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6730.294.2026.KPO z dnia 02.11.2026 r. zwrócił się z prośbą do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, budową sieci wodociągowej, drogą wewnętrzną i stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych na działce ew. nr 19/2 (kubatura), części działek ew. nr 4/5, 19/1 z obrębu 1-09-65 i części działki ew. nr 1/6 z obrębu 1-09-66 przy ul. Sarabandy w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Przy ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami, kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, kopię pełnomocnictwa dla Pana Daniela Skibińskiego do reprezentowania Inwestora – Pana Grzegorza Cichoszewskiego, wykaz stron postępowania.
Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, budową sieci wodociągowej, drogą wewnętrzną i stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych.
Inwestycja ta 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 przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, warunki obsługi w zakresie komunikacji, wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
W warunkach i wymaganiach dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono m.in.: linie zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometrię dachu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbę miejsc do parkowania. Zapisano także, że szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na

budowę, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2026 r., poz. 524, z późn. zm.), rozporządzenia do ww. ustawy oraz inne przepisy prawne w sprawie.
W warunkach obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zapisano, że planowaną inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej oraz docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej po wybudowaniu brakującego odcinka sieci przez MPWiK S.A. w pasie ul. Sarabandy. Sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych (o pojemności do 10 m^3 dla każdego lokalu) nie może powodować zanieczyszczenia ziemi i wód podziemnych a lokalizacja zbiornika bezodpływowego musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225, z późn. zm.). Ponadto zapisano, że wnioskodawca przewiduje:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- dostęp do energii elektrycznej : z miejskiej sieci nN,
- źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła – pompa ciepła 4kW,
- gospodarka odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Sarabandy. Obsługa komunikacyjna do planowanych budynków mieszklanych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej planowana jest od ww. ulicy za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej na terenie inwestycji.
W warunkach ochrony środowiska i zdrowia m.in.:
- zapisano, że teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze objętym Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 20 lipca 2011 r., Nr 128, poz. 4086, ze zm.), w tym w strefie Z2. W świetle § 6 wymienionej uchwały w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną 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;
- określono zasady ochrony zadrzewień oraz zakrzewień na terenie inwestycji,
- określono ochronę zieleni podczas prowadzenia inwestycji.

W wymaganiach dotyczących ochrony interesów osób trzecich zapisano, że 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 cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu świata 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 przedstawiony projekt 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

Artur Walkiewicz
Zastępca Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:
1. Adresat.
2. Inwestor – reprezentowany przez pełnomocnika P. Daniela Skibińskiego, (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
3. Pałka Nieruchomości spółka komandytowo-akcyjna,
   ul. Karczunkowska 46, 02-871 Warszawa, AE:PL-49229-52634-AFWDT-23.
4. Ewa Ludwicka (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
5. Hanna Sentycz, (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
6. Kamil Kamiński, (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
7. Barbara Górecka (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
8. Andrzej Marczak, (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
9. Totalbud projekt 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
   ul. Karczunkowska 46, 02-871 Warszawa - AE:PL-63071-67735-AJJIS-18.
10. Anna Dmochowska, (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
11. Urszula Dmochowska (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych".
12. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
    ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa - ADE: AE:PL-89780 45402-DUUWD-32 – ADE.
13. 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, z późn. zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).

Do wiadomości:
1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów.
   Al. Komisji Edukacji Narodowej 61
   02-777 Warszawa.
2. A/a.