Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

Warszawa, 2026-11-10
ZNS.9022.12.869.2026.2.JR

Zarząd Dzielnicy Ursus Miasta Stołecznego Warszawy
pl. Czerwca 1976r. nr 1
02-495 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/406/2026

Na podstawie 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.) oraz 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 2026r. poz. 538 z późn. 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego (2 sekcje nadziemne) z garażem podziemnym i miejscami postojowymi naziemnymi, na terenie działek o nr ew. 111/1, 111/2 i 113/1 z obrębu 2-11-01 położonych przy ul. Prażmowskiej i Regulskiej w m.st. Warszawie – Dzielnica Ursus.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XI-WAB-U.6730.56.2026.APR (EZD: UD-XI-WAB-U.6730.35.2026) z dnia 27.10.2026r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o ponowne uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (2 sekcje nadziemne) z garażem podziemnym i miejscami postojowymi naziemnymi, na terenie działek o nr ew. 111/1, 111/2 i 113/1 z obrębu 2-11-01 położonych przy ul. Prażmowskiej i Regulskiej w m.st. Warszawie – Dzielnica Ursus. Zgodnie z informacjami zawartymi w ww. piśmie Inwestor zmodyfikował wniosek w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji.
Do ww. pisma dołączono m.in.: nowy projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami, kopię wniosku Inwestora, pełnomocnictwo oraz wykaz stron postępowania.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy, 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 inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkaniowego wielorodzinnego przy ul. Prażmowskiej i Regulskiej w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy. Planuje się realizację budynku o dwóch bryłach i wysokości III kondygnacji nadziemnych wraz z garażem podziemnym. Teren inwestycji podlegający przekształceniu to ok. 1922m^2. Projektowany budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowniczej. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez ul. Prażmowską (wjazd do garażu podziemnego) i ul. Regulską (zjazd do ogólnodostępnych miejsc parkingowych).

Zgodnie z projektem decyzji 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 (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Według projektu decyzji teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Mazow. z 2011r. nr 128 poz. 4086). Ponadto obszar inwestycji objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2021-2040, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023r. zgodnie z którym znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.
W związku z powyższym, w projekcie decyzji zawarto, że podczas realizacji przedmiotowej inwestycji 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 (Dz. U. z 2026r. poz. 524 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Ponadto w projekcie decyzji zawarto m.in.:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w których zapisano że:
   a) wysokość zabudowy – do 10m,
   b) minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 1,25 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 54% terenu inwestycji.

Ponadto w projekcie decyzji zawarto zapis, który dopuszcza realizację lokali użytkowych w parterze budynków - wyłącznie usługi nieuciążliwe (usługi stopnia podstawowego).

2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:
   a) energia elektryczna - miejska sieć inżynieryjna,
   b) woda i kanalizacja - miejska sieć inżynieryjna,
   c) gaz - miejska sieć inżynieryjna,
   d) ciepło – indywidualne źródło ciepła,
   e) odpady – sposób gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach (Dz. U. z 2023r. poz. 1587 ze zm.), ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399).

W treści przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy zapisano również:

1. Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji 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 z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026r. poz. 524 z późn. zm.).
2. 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 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.

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. Inwestorzy Pani Beata Rogal i Pan Robert Rogala za pośrednictwem pełnomocnika – Pan Maciej Możdżeń - wraz z załącznikami „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych" - (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pan Dąbrowski Tadeusz (wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych" (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Dąbrowska Regina (wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych" (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa.
6. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy, ul. T. Chałubińskiego 8. 00-613 Warszawa.
7. 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 2026r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691) – brak danych adresowych strony.
8. A/a.

Do wiadomości:

1. Zarząd Mienia Miasta Stołecznego Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa