

Warszawa, 2026-08-06
ZNS.9022.12.656.2026.2.MA

Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Franciszka Klimczaka 2
02-797 Warszawa

POSTANOWIENIE nr ZNS/ 275 /2026

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025r. poz. 1691 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 (Dz.U. z 2026r. poz. 538) oraz 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), 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 wolnostojących z garażami w bryłach budynków i drogą wewnętrzną, na działce ewid. nr 13, z obrębu 1-06-58, przy ul. Ruczaj w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów z następującym zastrzeżeniami:

- Jakość wody ujmowanej ze studni powinna spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.
- Lokalizacja ujęcia wody pitnej powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami.
- Lokalizacja zbiorników na nieczystości ciekłe powinna spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.
- Sposób gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych nie może powodować zanieczyszczania ziemi i wód podziemnych.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XV-WAB-RU.6730.46.2025.MWR (9.MWR) z dnia 06.07.2026r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 08.07.2026r.) 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażami w bryłach budynków i drogą wewnętrzną, na działce ewid. nr 13, z obrębu 1-06-58, przy ul. Ruczaj w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów. Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W dniu 30.07.2026 r. Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XV-WAB-RU.6730.46.2025.MWR przekazał: skan wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażami w bryłach budynków i drogą wewnętrzną, na działce ewid. nr 13, z obrębu 1-06-58, przy ul. Ruczaj w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in.: warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu w tym 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, a także wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

W projekcie zapisano m.in.:

1. Szczegółowe rozwiązanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na

- budowę, w oparciu o przepisy: Ustawy Prawo budowlane, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz innych przepisów właściwych w sprawie.
2. Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 3. Zapotrzebowanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
 4. Zaopatrzenie w wodę: ze studni do poboru wody pitnej, docelowo do miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci w rejonie ul. Ruczaj.
 5. Odprowadzenie ścieków: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe; ustala się obowiązek podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu.
 6. Źródła ciepła: z projektowanych indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymogi przepisów odrębnych.
 7. Odprowadzenie wód opadowych: z dachów i powierzchni utwardzonych – do gruntu w granicach własności, zbiorników retencyjnych lub cieków wodnych (pod warunkiem uzyskania przewidzianych przez przepisy prawa pozwoleń). Sposób zagospodarowania wód opadowych nie może powodować zalewania działek sąsiednich.
 8. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi gminnej ul. Ruczaj, poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą przez działki ewid. nr 3/1 i 23 z obrębu 1-06-58 o użytku „dr”, których władającym jest m.st. Warszawa.
 9. 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) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
 - d) planowana inwestycja nie może naruszać interesów prawnych właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Mając na uwadze zapisy zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy tym zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie uznał za konieczne wprowadzenie warunków do projektu 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 na adres AE:PL-79408-50689-FDSVF-21.
2. Wnioskodawca: Pan Włodzimierz Karaszewski (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
3. Pani Karolina Karaszewska (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
4. Pan Paweł Karaszewski (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.

5. Pan Piotr Karaszewski (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
6. Pani Irena Łuczak (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
7. Pani Irena Winogrodzka (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania.
8. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. Jana Kazimierza 62
01-248 Warszawa
9. 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) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) – bak danych adresowych strony.
10. A/a.