

Warszawa, 28.10.2026
ZNS.9022.12.901.2026.1.MG

**Zarząd Dzielnicy Włochy
Miasta Stołecznego Warszawy
Al. Krakowska 257
02-133 Warszawa**

POSTANOWIENIE ZNS/389/2026

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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz drogą wewnętrzną, na działkach nr ew. 101/3, 104, 100/2 i części działki nr ew. 100/17 z obrębu 2-08-02 w rejonie ul. Gniewkowskiej w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Włochy Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XVI-WAB-RU.6730.7.2026 MMU 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz drogą wewnętrzną, na działkach nr ew. 101/3, 104, 100/2 i części działki nr ew. 100/17 z obrębu 2-08-02 w rejonie ul. Gniewkowskiej w Dzielnicy Włochy 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz drogą wewnętrzną w rejonie ul. Gniewkowskiej w Warszawie. Zgodnie z projektem decyzji, teren inwestycji o powierzchni ok. 2 065 m² jest niezabudowany, porośnięty zielenią nieuporządkowaną stanowi grunty orne.

W ramach inwestycji planuje się obiekt budowlany o powierzchni zabudowy od 660 m² do 750 m² i maksymalnie 6 kondygnacjach nadziemnych i 2 podziemnych.

W projekcie decyzji zapisano, że:

1. 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.) oraz rozporządzenia 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 ze zm.) i przepisy odrębne.
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. Przedmiotowa działka położona jest na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, ustanowionego z 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 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.

4. 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.).
 5. 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:
 - zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków – zgodnie z pismem MPWiK nr PRO.DWP.669.1636.2026.121479.26.EG.JT z dnia 17.04.2026 r.
 - zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z pismem Stoen Operator sp. z o.o. z dnia 15.12.2025 r.
 - zaopatrzenia w gaz – zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. nr W400/0000056343/00001/2026/00000 z dnia 25.05.2026 r.
- Wymagane jest zapewnienie odpowiedniej mocy przyłączeniowej inwestycji oraz miejsc ładowania pojazdów elektrycznych, zgodnie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2026, poz. 1243).
- Obiekt będzie zasilany w ciepło z indywidualnego źródła za pomocą kotłowni lub gruntowych pomp ciepła. W projekcie decyzji zapisano, że zgodnie z § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych, w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.
6. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez projektowany zjazd z ul. Gniewkowskiej - drogą powiatową (dz. nr ew. 100/18 z obrębu 2-08-02).
 7. 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.

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. Pan Konrad Boresowicz – pełnomocnik Inwestora wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. A/a.

Do wiadomości:

1. Pani Paradowska- Reszetko Ewa wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
2. Pan Sobiech Sławomir wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pani Sobiech Maria wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Duchowicz Elżbieta wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Świątek Maria wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pani Trzaskalska- Kołodziejczyk Joanna 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. PKP Sp. Akcyjna, Al. Jerozolimskie 142 A, 02-305 Warszawa.
9. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, wł. dz. nr ewid. 100/17, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa.
10. Współwłaściciele i właściciele działek nr. ew. 100/3, 101/3, 104, 112, 113 z obrębu 2-08-02 poprzez umieszczenie obwieszczenia w aktualnościach na stronie Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej w m.st. Warszawie - w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691) oraz na podstawie art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.).