

ZNS.9022.12.741.2025.2.IP
Warszawa, dnia 15.12.2025 r.

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

POSTANOWIENIE Nr ZNS/377/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. 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 wraz z niezbędnymi utwardzeniami, studniami wodociągowymi, bezodpływowymi zbiornikami na nieczystości ciekłe, instalacją elektroenergetyczną, instalacjami pozyskującymi energię cieplną ze źródeł odnawialnych na części dz. ewid. nr 3 z obrębu 1-06-72, przy ul. Hoserów w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy UD-XV-WAB-RU.6730.72.2024.DMU z dnia 29.10.2025 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi utwardzeniami, studniami wodociągowymi, bezodpływowymi zbiornikami na nieczystości ciekłe, instalacją elektroenergetyczną, instalacjami pozyskującymi energię cieplną ze źródeł odnawialnych na części dz. ewid. nr 3 z obrębu 1-06-72, przy ul. Hoserów w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikiem graficznym i analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przy piśmie z dnia 28.11.2025 r. Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy przedstawił wniosek Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji oraz pełnomocnictwo udzielone Pani Annie Piotrowskiej.

Zgodnie z wnioskiem inwestora inwestycja polegać będzie na budowie 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych przy ul. Hoserów w Warszawie. Obecnie teren inwestycji, o powierzchni 4060,0 m², jest niezabudowany. Według projektu decyzji maksymalną wysokość przedmiotowych budynków określono na max. 8,5 m. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia nie planuje się kondygnacji podziemnych. Projekt decyzji zakłada podłączenie przedmiotowych budynków do miejskiej sieci elektroenergetycznej oraz przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i zaopatrzenie inwestycji w wodę z ujęcia własnego. Według projektu decyzji zaopatrzenie w ciepło będzie zrealizowane z indywidualnego źródła, w oparciu o instalację pozyskującą energię cieplną ze źródeł odnawialnych. W oparciu o projekt

decyzji, teren przeznaczony pod projektowaną inwestycję posiada dostęp do drogi gminnej - ul. Kwarty poprzez drogę wewnętrzną, dz. ewid. nr 4/52 z obrębu 1-06-72.

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.

Na podstawie projektu decyzji szczegółowe rozwiązanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz innych przepisów właściwych w sprawie.

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 oparciu o projekt decyzji teren planowanej inwestycji objęty jest ochroną przyrody – Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W związku w powyższym na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. nr 42, poz. 870).

Ponadto w projekcie decyzji zapisano m.in., że:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% terenu objętego wnioskiem (z wyłączeniem terenu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną),
- b) część terenu inwestycji, wzdłuż rzeki Wilanówki, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w związku z tym konieczne jest spełnienie następujących wymagań: zapewnienie zabezpieczenia wszystkich elementów wrażliwych na wodę, w przypadku wystąpienia powodzi, zachowanie zakazu zmiany ukształtowania terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią, prowadzenie prac w okresie korzystnych warunków hydrologicznych, a także usunięcie z terenu inwestycji po zakończeniu prac wszelkich odpadów, urobku z robót ziemnych oraz wszystkich tymczasowych elementów i konstrukcji,
- c) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie inwestycji w wodę z ujęcia własnego,
- d) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z zachowaniem przepisów odrębnych w odniesieniu do lokalizowania szamb na terenach zalewowych),
- e) inwestycję należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów oraz nawierzchni utwardzonych powinno odbywać się do gruntu w granicach własnej działki, do zbiorników retencyjnych lub do cieków wodnych, pod warunkiem uzyskania wymaganych przepisami prawa zgód i pozwoleń,
- g) przyjęty sposób zagospodarowania wód opadowych nie może powodować zalewania ani negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie.

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,
- d) planowana inwestycja nie może naruszać interesów prawnych właścicieli nieruchomości sąsiednich.

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: Pan Adrian Rybarczyk za pośrednictwem pełnomocnika Pani Anny Piotrowskiej wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, na podstawie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego z uwagi na udział w postępowaniu więcej niż dwadzieścia stron oraz art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego z powodu braku danych adresowych stron.
4. A/a.