

Warszawa, 30.04.2026 r.
ZNS.9022.12.304.2026.2.MA

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

POSTANOWIENIE nr ZNS/174/2026

Na podstawie 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 2024r. poz. 1130, z późn. zm.) 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 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z drogą wewnętrzną, na działkach ewid. nr 37, 38 z obrębu 1-06-45, przy ul. Ruczaj w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XV-WAB-RU.6730.121.2025.MWR z dnia 20.03.2026r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarnej-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 30.03.2026r.) 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 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z drogą wewnętrzną, na działkach ewid. nr 37, 38 z obrębu 1-06-45, przy ul. Ruczaj w Warszawie, na terenie Dzielnicy Wilanów.

Do ww. pisma dołączono: projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

W dniu 17.04.2026 r. Zarząd Dzielnicy Wilanów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XV-WAB-RU.6730.121.2025.MWR przekazał: skan wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz jego modyfikacje, skan pełnomocnictwa dla ustanowionego pełnomocnika, wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją inwestycja polegać będzie na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z drogą wewnętrzną, na działkach ewid. nr 37, 38 z obrębu 1-06-45, 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 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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. Przedmiotową inwestycję należy podłączyć do istniejących miejskich sieci inżynierskich: wodociągowej, elektroenergetycznej.

4. Odprowadzenie ścieków do projektowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z zachowaniem przepisów odrębnych. Ustala się obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji.
5. Ogrzewanie – z projektowanych indywidualnych źródeł ciepła.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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.
7. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi gminnej ul. Ruczaj.
8. 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, 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
Karolina Łabędź
Kierownik Oddziału Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat na adres AE:PL-79408-50689-FDSVF-21,
2. Wnioskodawca: MOD.WILANÓW Sp. z o.o. ul. Platanowa 20; 05-462 Zakręt, pełnomocnik: Pani Aneta Grzelak (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
3. Pani Joanna Rawska (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
4. Pani Magdalena Śmielak (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
5. Pani Agnieszka Nalewczyńska-Kulbicka (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
6. Pan Adam Nalewczyński (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
7. Pani Jadwiga Chojnacka (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
8. Pan Włodzimierz Nalewczyński (adres w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania,
9. Zarząd Mienia m.st. Warszawy

ul. Jana Kazimierza 62
01-248 Warszawa
na adres: AE:PL-89780-45402-DUUWD-32

10. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – bak danych adresowych strony.
11. A/a