

Warszawa, 20.10.2026
ZNS.9022.12.884.2026.1.MG

Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 61
02-777 Warszawa

POSTANOWIENIE ZNS/378/2026

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 jednorodzinnego wolnostojącego z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą i budową drogi wewnętrznej na dz. nr ewid. 27/2, 26/2 z obrębu 1-09-57 (kubatura) oraz dz. nr ewid. 27/8, 28/2, 27/7 (cz.), 51 (cz.) z obrębu 1-09-57 i dz. nr ewid. 1/11 (cz.) z obrębu 1-09-62 (droga) przy ul. Buszyckiej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6730.51.2026.MJA z dnia 06.10.2026r. 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 jednorodzinnego wolnostojącego z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą i budową drogi wewnętrznej na dz. nr ewid. 27/2, 26/2 z obrębu 1-09-57 (kubatura) oraz dz. nr ewid. 27/8, 28/2, 27/7 (cz.), 51 (cz.) z obrębu 1-09-57 i dz. nr ewid. 1/11 (cz.) z obrębu 1-09-62 (droga) przy ul. Buszyckiej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Do ww. wniosku dołączono projekt decyzji o warunkach zabudowy oraz wnioszek inwestora z załącznikami.

Inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą i budową drogi wewnętrznej przy ul. Buszyckiej w Warszawie. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów jako grunty orne (RIVa), jako droga (dr) oraz tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp). Zgodnie z projektem decyzji, teren inwestycji o powierzchni ok. 1 860 m² jest niezabudowany i porośnięty roślinnością.

Sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od strony północno – wschodniej – zabudowa siedliskowa, dalej w tym kierunku zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- od strony północno – zachodniej – tereny rolne;
- od strony południowo – wschodniej – zabudowa siedliskowa, dalej w tym kierunku tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- od strony południowo – zachodniej – tereny rolne, dalej w tym kierunku zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ul. Dawidowska i ul. Buszycka.

W ramach inwestycji planuje się obiekt o powierzchni zabudowy od 70 m² do 180 m² i maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych oraz maksymalnie 1 podziemnej. Projekt decyzji przewiduje od 1 do 2 miejsc parkingowych w garażu oraz do 1 do 2 miejsc parkingowych naziemnych.

W projekcie decyzji zapisano, że:

1. Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe rozwiązania rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy z ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniem towarzyszącym ww. ustawie oraz inne przepisy właściwe w sprawie, w tym art. 140 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2026 poz. 795).
2. Z uwagi na to, że teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Lotniska im. F. Chopina w Warszawie, w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów o stropodachów – zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
3. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
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.).
5. Zgodnie z zapisami projektu decyzji, 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:
 - a) zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków
 - b) zasilania energią elektryczną.Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych będzie realizowane na własny nieutwardzony teren inwestycji. Zaopatrzenie w ciepło planowanego obiektu budowlanego przewidziano za pomocą pomp ciepła, w stosunku do których mają zastosowanie zapisy ustawy z 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U z 2026r., poz. 69) oraz ustawy z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025r., poz. 960 z późn. zm.). Gospodarka odpadami powinna być zgodna z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
6. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez pośredni dostęp do drogi publicznej –ul. Buszyckiej.
7. W punkcie dotyczącym ochrony interesów osób trzecich zapisano warunek ochrony 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. Pani Małgorzata Stachura za pośrednictwem pełnomocnika Pani Iwony Palac wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pan Andrzej Stachura za pośrednictwem pełnomocnika Pani Iwony Palac wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Ilona Socha wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pan Zbigniew Waszczuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pani Justyna Waszczuk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie obwieszczenia w aktualnościach na stronie Powiatowej Stacji Sanitarnej - 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.).
8. GBD sp. z o.o., ul. Marcelego Handelsmana 7/35, 02-972 Warszawa.
9. Miasto Stołeczne Warszawy, Zarząd Mienia m.st. Warszawy, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.
10. A/a.