

Warszawa, 2026-02-03
ZNS.9022.12.66.2026.1.JR

Zarząd Dzielnicy Ursus
pl. Czerwca 1976r. nr 1
02-495 Warszawa

POSTANOWIENIE Nr ZNS/37/2026

Na podstawie art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416) oraz art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingiem naziemnym, na terenie działki o nr ew. 14 z obrębu 2-11-01 przy ul. Z. Markerta w m.st. Warszawie – Dzielnica Ursus.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-XI-WAB-U.6730.71.2025.MRO (21 .APR.UD-XI-WAB) z dnia 20.01.2026r. 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingiem naziemnym, na terenie działki o nr ew. 14 z obrębu 2-11-01 przy ul. Z. Markerta w m.st. Warszawie – Dzielnica Ursus.

Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z mapą, kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz załącznikami oraz wykaz stron postępowania.

W projekcie decyzji przedstawionym do uzgodnienia zawarto m.in. warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy, warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z ew. podpiwniczeniem, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem naziemnym powyżej 10 miejsc postojowych przy ul. Z. Markerta w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy. Planuje się realizację budynków o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 3912 m² obejmuje tereny niezabudowane. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej oraz elektroenergetycznej. Teren inwestycji przylega do działek drogowych ul. Z. Markerta.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).

Według projektu decyzji teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Mazow. z 2011r. nr 128 poz. 4086).

Ponadto obszar inwestycji objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2021-2040, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023r., zgodnie z którym znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie.

W uwagi na lokalizację inwestycji w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie w projekcie decyzji zawarto zapis, że podczas realizacji przedmiotowej inwestycji należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Ponadto w projekcie decyzji zawarto m.in.:

1) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w których zapisano że:

- a) wysokość zabudowy – 9,0m,
- b) liczba kondygnacji – do 3,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50% terenu inwestycji,
- d) zobowiązuje się inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla planowanej inwestycji (na terenie planowanej inwestycji) wg. wskaźników dla lokali mieszkalnych 1,35 miejsce / 1 lokal mieszkalny.

2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których zapisano m.in.:

- a) woda – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez MPWiK,
- b) kanalizacja – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacyjnej wydanymi przez MPWiK – odbiornikiem ścieków bytowych z ww. zabudowy może być istniejący kanał sanitarny w drodze dojazdowej do ul. Z. Markerta;
- c) wody opadowe - należy zagospodarować we własnym zakresie w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Ursus;
- d) energia elektryczna - istnieje możliwość zasilania projektowanego obiektu, mocą przyłączeniową 280 kW z przyłącza podstawowego;
- e) gaz – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa,
- f) ciepło – indywidualne źródło ciepła,
- g) odpady – sposób gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach, w sposób niepowodujący zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz środowiska.

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.

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 za pośrednictwem pełnomocnika Pana Macieja Kuryłowicza - 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, w postępowaniu zastosowano art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.
4. A/a.