

Warszawa, 10.09.2026
ZNS.9022.12.809.2026.1.MG

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

POSTANOWIENIE ZNS/320/2026

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 garażem w bryle budynku wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 6/12 z obrębu 1-09-59, przy ul. Farbiarskiej, w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z następującymi zastrzeżeniami:

1. Z uwagi na fakt, że teren inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Lotniska im. F. Chopina w Warszawie, w projekcie decyzji należy uwzględnić zapis dotyczący zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w nowoprojektowanym budynku – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
2. Inwestycja powinna spełniać warunki wynikające m.in. z:
 - a) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025r., poz. 733 ze zm.),
 - b) ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r. poz. 1587, z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Zarząd Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: UD-XII-WAB-U.6730.21.2026.RZY z dnia 28.08.2026r., 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 garażem w bryle budynku wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 6/12 z obrębu 1-09-59, przy ul. Farbiarskiej, w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Do ww. wniosku dołączono:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy;
- kopię wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami;
- wykaz stron postępowania wraz adresami do korespondencji.

Inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z garażem w bryle budynku wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 6/12 z obrębu 1-09-59, przy ul. Farbiarskiej, w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Zgodnie z projektem decyzji, teren inwestycji o powierzchni ok. 841,0 m² jest niezabudowany, porośnięty roślinnością niską i krzewami. Planuje się budowę niepodpiwniczonego budynku jednorodzinnego powierzchni zabudowy do 150,0 m² i wysokości do 9 m. (dwie kondygnacje nadziemne). Przewidziano minimum 2 miejsca parkingowe/lokal mieszkalny.

W projekcie decyzji zapisano, że:

1. Szczegółowe usytuowanie planowanej inwestycji rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz. 1225, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026r., poz. 524 z późn. zm.).

2. 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.).

3. Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze objętym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 20 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. nr 128 poz. 4086) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. Teren objęty wnioskiem znajduje się w otoczeniu Lotniska im. Chopina, w tzn. obszarze pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (w skali 1:25 000 z sierpnia 2025 r.).

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu strefy Z2, w której:

- a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

4. Poziom hałasu emitowany przez urządzenia związane z budynkiem (np. klimatyzatory, pompy ciepła, wentylatory) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112).

5. Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające m.in. z:

- a) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024r., poz. 1478, z późn. zm.),
- b) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112)
- c) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960, z późn. zm.),
- d) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r., poz. 82).

6. 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:

- zaopatrzenia w wodę – z wodociągu miejskiego,
- odprowadzenia ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie z sieci,
- zaopatrzenia w gaz - z sieci miejskiej,
- zapewnienia ogrzewania - ogrzewanie za pomocą pieca na pellet drzewny,
- odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - na teren inwestycji.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez pośredni dostęp do drogi publicznej.

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.

Zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie powyższe ustalenia

nie uwzględniają wszystkich zagadnień jakie powinny być zawarte w decyzji mając na uwadze wymagania higieniczne i zdrowotne, w tym związane z zachowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu w nowobudowanych obiektach oraz odpowiednią gospodarką odpadami komunalnymi. W związku z powyższym w sentencji wniesiono stosowne zastrzeżenia.

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 Cezary Jaszczołt pełnomocnik wnioskodawcy Pani Natalii Szramy wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. A/a.

Do wiadomości:

1. Pani Agnieszka Tyczyńska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
2. Pani Grażyna Majewska wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
3. Pan Rafał Majewski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Mirosława Górka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Pani Dominika Kruk wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Pan Michał Szrama wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Pan Piotr Woźniczka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Pani Beata Woźniczka wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
9. Pan Henryk Dylawerski wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
10. Pani Małgorzata Wielądek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
11. Pan Piotr Wielądek wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
12. Pozostałe strony postępowania (wykaz stron w aktach sprawy) 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.) z uwagi na brak adresów do korespondencji.