



Warszawa, 30 kwietnia 2026 r.

**Znak sprawy:** AM-ZP-S.6733.1.2026.EKA (28)

**DECYZJA Nr 2/AM/URN/CP1/2026**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 t.j.);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz.1691 t.j.)
- oraz
- art. 6 pkt 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 t.j.) w sprawie zakwalifikowania inwestycji jako inwestycji celu publicznego,

po rozpatrzeniu wniosku **Narodowego Instytutu Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego** z siedzibą w Warszawie, złożonego za pośrednictwem pełnomocnika w dniu 3 lutego 2026 r. w Biurze Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów Urzędu m.st. Warszawy, przekazanego w dniu 4 lutego 2026 r. do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, uzupełnionego w dniu 16 lutego 2026 r. oraz w dniach 17, 18 i 20 marca 2026 r., po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego,

**ustalam**

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim polegającej na **budowie i przebudowie Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego, w ramach zadania: "budowa, rozbudowa i modernizacja Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego mieszczącego się przy ul. Roentgena 5 w Warszawie" na działkach nr ew.: 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębu 1-10-75 przy ul. Roentgena 5 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.**

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji objętej niniejszą decyzją oznaczono linią przerywaną kropka-kreska i cyframi **1-26** na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art. 6 pkt 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

## **Rodzaj inwestycji**

### **1.1. Charakterystyka inwestycji według wniosku.**

Zabudowa usługowa - § 2, pkt 1 h) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003 r., poz.164, nr 1589). Funkcja budynku zgodnie z Polska Klasyfikacją Obiektów Budowlanych PKOB 1.12.126.1264.

### **Stan istniejący terenu inwestycji:**

Terenem inwestycji jest Teren Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego. Na terenie inwestycji znajdują się liczne budynki szpitalne, naukowe, techniczne, pomocnicze, infrastruktura ogólna oraz specjalistyczna, drogi wewnętrzne i parkingi, wolnostojący garaż wielopoziomowy, tereny zieleni, drzewa, zbiorniki wodne. Cały kompleks funkcjonuje nieprzerwanie, świadcząc usługi medyczne, lecznicze oraz prowadząc działalność naukową. Teren jest ogrodzony, położony w narożniku dróg publicznych ul. W.K. Roentgena i ul. rtm. W. Pileckiego. Obecnie teren inwestycji obsługiwany jest przez 3 zjazdy od strony ul. Roentgena dla samochodów osobowych, karettek oraz dostaw – jeden zjazd nie jest używany (awaryjny - funkcjonuje jedynie jako droga pożarowa). Od strony ul. Pileckiego istnieją 2 zjazdy z czego jeden jest zamknięty.

Na terenie inwestycji zlokalizowana jest następująca zabudowa:

Centrum Profilaktyki Nowotworów (Nr1), Centrum Edukacyjno – Konferencyjne (Nr 5), Nowa Przychodnia Onkologiczna (Nr 6), Budynek Kliniczny (Nr 7) wraz z łącznikami (A, B, C), Budynek Curieterapii (Nr 8), Budynek RTG z Blokiem Operacyjnym (Nr 9), Budynek Naukowy (Nr 10), Budynek Zakładu Rehabilitacji (Nr 11), Budynek Teleradioterapii (Nr 12), Hotel Stanów Lekkich (Nr 13), Budynek Starej Przychodni Onkologicznej (Nr 14), Budynek Krwiodawstwa, Epidemiologii I Informatyki KEI (Nr 15), Budynek Portierni (T1), Budynek Kotłowni (T2), Magazyn Materiałów Budowlanych (T3), Budynek Odpadów Medycznych i Chemicznych (T4), Centralna Rozprężalnia Tlenu (T5), Budynek Agregatów prądotwórczych (T6), Budynek Banku Komórek Macierzystych (T7), Stacja wody lodowej (T8), Stacja uzdatniania wody (T9), Parking wielostanowiskowy – garaż wielopoziomowy (B1), Centrum Doskonałości Endokrynologii Onkologicznej I Medycyny Nuklearnej „CEDEON”, Rampa rozładunkowa wraz z tunelem technicznym.

### **Przedsięwzięcie będzie polegać na:**

#### **1. Budowie:**

- Szpitalnego Budynku Głównego (Nr 4A),
- Szpitalnego Budynku Głównego (Nr 4B),
- Budynku Teleradioterapii (Nr 12A),
- Budynku Technicznego Centralnej Rozprężalni Gazów Medycznych (T5.1) wraz ze zbiornikami magazynowymi tlenu oraz azotu,
- Budynku Agregatów Prądotwórczych (T6.1) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym zbiorniki na paliwo;

#### **2. Przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania:**

- Budynku Klinicznego (budynek nr 7) wraz z przebudową istniejących łączników, stanowiących funkcjonalne połączenie projektowanych i istniejących obiektów,
- Hotelu Stanów Lekkich (Nr 13),

- Centrum Edukacyjno – Konferencyjnego CEK (Nr 5),
  - Budynku CEDEON,
  - Budynku Curieterapii (Nr 8)
  - Budynku RTG z Blokiem Operacyjnym (Nr 9)
3. Przebudowie istniejących budynków:
    - Centrum Profilaktyki Nowotworów (Nr1),
    - Budynku Kotłowni (T2),
  4. Przebudowie wraz z rozbudową Budynku Teleradioterapii (Nr 12),
  5. Budowie i przebudowie infrastruktury technicznej, w tym: budowli i urządzeń budowlanych,
  6. Zagospodarowaniu terenu wraz z realizacją parku i obiektów małej architektury w południowej części kompleksu
  7. Budowie nowej drogi na terenie i przebudowie istniejącego układu drogowego.

W zachodniej części znajdują się istniejące obiekty infrastruktury technicznej: Budynek Portierni (T1), Budynek Kotłowni (T2), Magazyn Materiałów Budowlanych (T3), Budynek Odpadów Medycznych i Chemicznych (T4), Budynek Centralnej Rozprężalni Tlenu (T5), Budynek Agregatów Prądowórczych (T6), Budynek Banku Komórek Macierzystych (T7), Stacja Wody Lodowej (T8), Stacja Uzdatniana Wody (T9), rampa rozładunkowa wraz z tunelem technicznym. Projekt zakłada rozbiórkę części z nich (obiekty nr T3, T4, T5, T6, T7 oraz rampa rozładunkowa wraz z tunelem technicznym).

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach ewidencyjnych nr 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębu 1-10-75, które stanowią całość Narodowego Instytutu Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie - Państwowego Instytutu Badawczego.

Powierzchnia terenu inwestycji to ok. 114 460 m<sup>2</sup>.

Obszar oddziaływania przedmiotowej Inwestycji mieści się w granicach terenu objętego wnioskiem oznaczonego cyframi 1-26 obejmującego działki nr ew.: 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębu 1-10-75 przy ul. Roentgena 5.

**Parametry dotyczące terenu inwestycji:**

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m2]	26 333 (powierzchnia zabudowy istniejącej do zachowania)	12 800 (powierzchnia nowej zabudowy)	14 500 (powierzchnia nowej zabudowy)
Powierzchnia biologicznie czynna [m2]		26 900 (projektowana wraz z istniejącą do zachowania)	
Powierzchnia podlegająca przekształceniu	114 460		114 460

Powierzchnia zabudowy istniejącej do zachowania – ok. 26 333 m<sup>2</sup> (w tym budynek nr 7 o powierzchni zabudowy 2 851 m<sup>2</sup> przeznaczony do przebudowy, budynek garażu wielopiętrowego o powierzchni zabudowy 3 090 m<sup>2</sup>).

Powierzchnia planowanych rozbiórek – ok. 2 100 m<sup>2</sup>

Planowana powierzchnia nowej zabudowy – ok. 13 205 m<sup>2</sup>

**Tabela z powierzchniami zabudowy na terenie (powierzchni zabudowy istniejącej do zachowania oraz planowanej powierzchni nowej zabudowy):**

<b>Powierzchnia zabudowy</b>		<b>ok. 39 538</b>
<b>W tym:</b>	<b>Powierzchnia nowej zabudowy</b>	ok. 13 205
W tym:	BUDYNEK nr 4A Szpitalny Budynek Główny	ok. 9 324
	BUDYNEK nr 4B Szpitalny Budynek Główny	ok. 2 856
	BUDYNEK nr 12A Budynek Radioterapii	ok. 750
	Rozbudowa bud. Radioterapii NR 12	ok. 60
	BUD. TECHN. Nr T5.1 Budynek Centralnej Rozprężalni Gazów Medycznych	ok. 75
	BUD. TECHN. nr T6.1 Budynek Agregatów Prądotwórczych	ok. 140
<b>Powierzchnia zabudowy istniejącej do zachowania</b>		<b>ok. 26 333</b>
W tym:	BUDYNEK nr 1 Centrum profilaktyki Nowotworów	ok. 1 143
	BUDYNEK nr 7 (z łącznikami) Budynek Kliniczny	ok. 2 851
	BUDYNEK nr 5 Centrum Edukacyjno-Szkoleniowe CEK	ok. 1 557
	BUDYNEK nr 6 Budynek Nowej Przychodni	ok. 1 168
	BUDYNEK nr 8 Budynek Curieterapii	ok. 1 829
	BUDYNEK nr 9 (z 2 łącznikami łączącymi się z bud.14) Budynek RTG z Blokiem Operacyjnym	ok. 2 198
	BUDYNEK nr 10 (z łącznikiem do bud. 8) Budynek Naukowy	ok. 1 604
	BUDYNEK nr 11 (z łącznikiem do bud. 8) budynek Zakładu Rehabilitacji	ok. 1 309
	Pracownia PETC przy bud. Nr 10	ok. 261
	BUDYNEK nr 12 (z łącznikiem do budynku 13) Budynek Teleradioterapii	ok. 2 412
	BUDYNEK nr 13 Hotel Stanów Lekkich	ok. 1 141
	BUDYNEK nr 14 Budynek Przychodni Onkologicznej	ok. 1 246
	BUDYNEK nr 15 Budynek Krwiodawstwa - KEI	ok. 1 624
	B1 Parking wielopiętrowy	ok. 3 090

	BUD. TECHN. nr T1 Portiernia	ok. 146
	BUD. TECHN. nr T2 Kotłownia/Warsztaty	ok. 1 056
	BUD. TECHN. nr T8 Stacja Wody Lodowej	ok. 420
	BUD. TECHN. nr T9 Stacja Uzdatniania wody	ok. 120
	CEDEON Centrum Doskonałości Endokrynologii Onkologicznej i Medycyny Nuklearnej (budynek podziemny)	ok. 538
	Elementy infrastruktury technicznej	ok. 620

**Planowana powierzchnia biologicznie czynna - ok. 32 660 m<sup>2</sup>, w tym:**

- powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym (PBC 100%) – ok. 28 757 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zbiorników infiltracyjnych (PBC 100%) – ok. 500 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna (PBC 50%) w tym np. nasypy wokół budynków istniejących oraz stropodachy - ok. 1 653 m<sup>2</sup> (powierzchnia po przeliczeniu ok. 3 306 x 0,5 = 1 653)
- powierzchnia dachów w technologii "zielonego dachu ekstensywnego" - PBC 50% - ok. 1 750m<sup>2</sup> (powierzchnia po przeliczeniu ok. 3 500 x 0,5 = 1 750).

Obszar oddziaływania obiektu znajduje się w granicach działki inwestora.

## Charakterystyczne parametry techniczne poszczególnych budynków:

### 1. Budynek nr 1 - Centrum Profilaktyki Nowotworów - przebudowa,

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 Budynek szpitala.

Zakres prac budowlanych obejmuje częściową przebudowę budynku - przebudowę przegrody zewnętrznej w kondygnacji podziemnej budynku nr 1 (od strony południowej), w celu dołączenia się do łącznika podziemnego, który będzie wybudowany w ramach nowoprojektowanego budynku nr 4A. Przewiduje się wykonanie otworu w ścianie zewnętrznej kondygnacji podziemnej budynku nr 1 w rejonie istniejącego korytarza zlokalizowanego pomiędzy pomieszczeniem technicznym a magazynami bielizny czystej i brudnej. W tym miejscu nastąpi bezpośrednie połączenie funkcjonalne obu budynków. W związku z powyższym, zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, przewidziano wykonanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego na styku budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymaganiami klasy odporności ogniowej dla tego typu przejść. Zakres przebudowy nie wpływa na parametry charakterystyczne budynku.

Maksymalna wysokość budynku – 120,60 m npm.

#### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	61	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	2 965	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	3	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	983	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	13,28	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy	<input type="checkbox"/>	1 143	-	-

### 2. Budynek nr 4A - Szpitalny Budynek Główny - budowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 Budynek szpitala.

W ramach budowy nowego budynku szpitalnego przewiduje się:

- 3-kondygnacyjną (1 podziemna i 2 nadziemne) bazę, w której:
- w kondygnacji podziemnej zlokalizowano strefę dostaw materiałów i zaopatrzenia z zapleczem magazynowym, strefę wywozu odpadów i nieczystości, zakłady diagnostyczne. Przewidziano zaplecze szatniowe dla personelu medycznego i studentów, i personelu niemedycznego, niezbędne pomieszczenia techniczne i magazynowe oraz miejsce do przechowywania zwłok;
- na poziomie parteru znajduje się: główne wejście do budynku (od strony północno-zachodniej) – strefa wejściowa obejmuje punkt informacyjny, małą gastronomię, niezbędne pomieszczenia higieniczno-sanitarne, pomieszczenia usługowe; na poziomie parteru zlokalizowana zostanie strefa przyjęć pacjenta (Izba Przyjęć) z osobnym wejściem do budynku (od strony północno-zachodniej) i strefa diagnostyki medycznej

- na kondygnacji 2 znajdować się będzie blok operacyjny
- kondygnację techniczną – otwarta przestrzeń techniczna (kondygnacja 3) – obszar ten zostanie przysłonięty z zewnątrz żaluzjami,
- pozostałe kondygnacje nadziemne to oddziały łóżkowe (w 3 powtarzalnych segmentach).
- budowę układu komunikacyjnego w postaci łącznika z istniejącym budynkiem nr 7 przylegający do południowo-wschodniej elewacji budynku nr 5 (na trzech kondygnacjach: -1, 0 i +1), podziemnego łącznika do budynku nr 1 oraz podziemnego łącznika z istniejącym korytarzem technicznym do IHIT (Instytut Hematologii i Transfuzjologii – budynek znajdujący się na sąsiedniej działce od strony południowej nowoprojektowanego budynku).
- wydzieloną przestrzeń dla urządzeń technicznych na dachu budynku.

Maksymalna wysokość budynku – 150,00 m npm.

#### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	-	121	124
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	-	54 000	60 000
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	-	2,3,8 (zróżnicowana ilość kondygnacji)	2,3,9 (zróżnicowana ilość kondygnacji)
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	-	10 000	11 500
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	-	1	1
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	-	34,8	44
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	-	płaski	płaski
Powierzchnia zabudowy		-	9 000	10 000

### 3. Budynek nr 4B - Szpitalny Budynek Główny - budowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 Budynek szpitala.

W ramach budowy nowego budynku szpitalnego 4B przewiduje się:

- zakłady szpitalne (zakład patomorfologii),
- szatnie dla pracowników i studentów,
- zaplecze gastronomiczne, w postaci kuchni szpitalnej, dla pacjentów hospitalizowanych, a także - strefa jadalniana wraz pomieszczeniami do przyrządzania posiłków, służąca personelowi, studentom i osobom odwiedzającym,
- kaplicę szpitalną,
- pomieszczenia funkcji medycznych lub pomocniczych,
- kondygnację techniczną - otwartą przestrzeń techniczną (kondygnacja 3) - obszar ten zostanie przysłonięty z zewnątrz żaluzjami,
- kondygnacje nadziemne (od kondygnacji 4) - oddziały łóżkowe,

- wydzieloną przestrzeń dla urządzeń technicznych na dachu budynku/kondygnację techniczną.

Maksymalna wysokość budynku – 150,00 m npm.

#### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	-	47	60
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	-	17 700	19 500
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	-	2,3,8 (zróżnicowana ilość kond.)	2,3,9 (zróżnicowana ilość kond.)
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	-	2 850	3 500
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	-	1	1
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	-	34,8	44
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	-	płaski	płaski
Powierzchnia zabudowy		-	2 600	3 500

#### 4. Budynek nr 5 – Centrum Edukacyjno-Konferencyjnego – CEK – przebudowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 Budynek szpitala.

Zakres prac budowlanych obejmuje częściową przebudowę budynku oraz zmianę sposobu użytkowania, w tym:

- przebudowę przegród zewnętrznych (zachodnia i południowa) w związku z nowoprojektowanym budynkiem nr 4A od strony zachodniej oraz łącznika budynku 4b z budynkiem nr 7 przylegającym do południowej elewacji.
- wykonanie otworów w przegrodach zewnętrznych dla funkcjonalnego połączenia z nowoprojektowanym budynkiem nr 4A, zamurowanie otworów okiennych pomieszczeń na styku z budynkiem 4B – elewacja zachodnia
- zmiana funkcji i układu pomieszczeń w parterze przylegających do południowej elewacji – planowane są pomieszczenia przynależne do oddziału szpitalnego oraz pomieszczenia banku krwi przeniesione z budynku istniejącego przeznaczonego do rozbiórki, który powiązany będzie ze zbiornikiem azotu, zlokalizowanym w pobliżu budynku.

Należy zachować i utrzymać funkcjonowanie: stacji Trafo, rozdzielni NN oraz serwerowni.

Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wynika ze zmiany warunków higieniczno-sanitarnych na skutek ograniczenia dostępu do światła dziennego przez budowę budynku nr 4A.

Maksymalna wysokość budynku – 120,13 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	41	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	2195	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	2	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	1528	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	13,35	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy	<input type="checkbox"/>	1557		

**5. Budynek nr 7 - NIO Budynek Kliniczny wraz z łącznikami (A, B, C) – przebudowa, zmiana sposobu użytkowania**

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 – budynek szpitala.

Zakres planowanych prac obejmuje przebudowę budynku w obrębie wszystkich kondygnacji oraz zmianę sposobu użytkowania wybranych części obiektu. Inwestycja ma na celu dostosowanie budynku do aktualnie obowiązujących warunków technicznych, przepisów bezpieczeństwa pożarowego, higieniczno-sanitarnych oraz funkcjonalnych wymagań użytkowych.

Przewiduje się:

- przebudowę istniejących układów funkcjonalno-przestrzennych, w tym zmianę funkcji pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach (np. oddział szpitalny na przychodnię, oddziały szpitalne na przestrzeń biurową administrację, oddziały szpitalne na pomieszczenia techniczne)
- przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej budynku i dostosowanie do aktualnie panujących warunków technicznych
- zmiany w komunikacji pionowej budynku, polegające na przebudowie trzonów komunikacyjnych w celu zapewnienia właściwych warunków ewakuacji zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej,
- przebudowę przegród zewnętrznych oraz wybranych elementów konstrukcyjnych, przy zachowaniu dotychczasowych parametrów charakterystycznych budynku (wykonanie otworów dla funkcjonalnego połączenia z nowoprojektowanym budynkiem nr 4A, przebicie instalacji przez przegrody)

Na poszczególnych piętrach znajdować się będą: przychodnie przyszpitalne, gabinety lekarskie o charakterze biurowym, wsparcie badań klinicznych, administracja, oddziały łóżkowe oraz pomieszczenia techniczne. Zmiana sposobu użytkowania występuje w związku z pracami, które zmieniają warunki bezpieczeństwa pożarowego, pracy, bądź wielkość lub układ obciążeń.

Maksymalna, istniejąca wysokość budynku – 159,00 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca (Budynek wraz z łącznikami)	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]		107	-	-
Szerokość elewacji bocznej [m]	<input type="checkbox"/>	21,54		
Długości łączników [m]		19,5-22		
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m2]	<input type="checkbox"/>	21 536	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	11	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m2]	<input type="checkbox"/>	5 260	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	2	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	40,7	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy		2851	-	-

**6. Budynek nr 8 – Budynek Curieterapii – przebudowa, zmiana sposobu użytkowania**

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 – budynek szpitala.

Zakres prac budowlanych zakłada częściową przebudowę budynku oraz zmianę sposobu użytkowania, w tym:

- wyburzenia, budowę nowych przegród wewnętrznych, wzmocnienia elementów konstrukcyjnych czy wprowadzenie nowego otworowania w istniejących przegrodach budowlanych w tym stropodachu.
- prace związane z doprowadzeniem budynku do zgodności z przepisami w zakresie przepisów pożarowych - zakłada się opracowanie ekspertyzy bezpieczeństwa pożarowego (może to wpłynąć na zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego).

Maksymalna, istniejąca wysokość budynku – 123,00 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca (Budynek wraz z łącznikami)	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m2]	<input type="checkbox"/>	3 613	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	2	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m2]	<input type="checkbox"/>	1 783	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	12,60	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy		1 829	-	-

## 7. Budynek nr 9 - Budynek RTG z Blokiem Operacyjnym – przebudowa, zmiana sposobu użytkowania

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 – budynek szpitala.

Projekt zakłada przebudowę pomieszczeń przeznaczonych dla istniejącego Bloku Operacyjnego na kondygnacji 01 i utworzenia w jego miejscu nowego zakładu szpitalnego.

Zakres prac budowlanych zakłada częściową przebudowę budynku oraz zmianę sposobu użytkowania, w tym:

- wyburzenia, budowę nowych przegród wewnętrznych, wzmocnienia elementów konstrukcyjnych czy wprowadzenie nowego otworowania w istniejących przegrodach budowlanych w tym stropodachu.
- prace związane z doprowadzeniem budynku do zgodności z przepisami w zakresie przepisów pożarowych - zakłada się opracowanie ekspertyzy bezpieczeństwa pożarowego (może to wpłynąć na zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego).

### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca (Budynek wraz z łącznikami)	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	4 208	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	2	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	2 116	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	12,60	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy		2 076	-	-

## 8. Budynek nr 12 - Budynek Teleradioterapii – przebudowa, rozbudowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 – budynek szpitala.

Zakres prac budowlanych obejmują częściową przebudowę budynku wraz z rozbudową, w tym:

- przebudowę przegród zewnętrznych w związku z budową nowego budynku 12A od strony wschodniej budynku
- utworzenie funkcjonalnego połączenia z nowym budynkiem 12A zapewniając bezpośrednie powiązanie komunikacyjne między budynkami,
- rozbudowę w narożniku części południowej budynku o pracownię akceleratora liniowego
- przebudowę elewacji południowej w związku z rozbudową
- przebudowa wejścia do budynku od strony południowej w związku z rozbudową.

Maksymalna wysokość budynku – 115,00 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	49,2	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	2450	2480 (suma pow. kond. nadziemnych wraz z rozbudową)	2550 (suma pow. kond. nadziemnych wraz z rozbudową)
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	2492	2492	2550
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	6	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy		2450	2480 (powierzchnia zabudowy wraz z rozbudową)	2550 (powierzchnia zabudowy wraz z rozbudową)

**9. Budynek nr 12A - Budynek Teleradioterapii – budowa**

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 – budynek szpitala.

Przewiduje się budowę jednokondygnacyjnego budynku nr 12A, zlokalizowanego pomiędzy istniejącymi budynkami nr 12 i nr 13. Nowoprojektowany budynek będzie stanowić funkcjonalne połączenie z Zakładem Radioterapii znajdującym się w istniejącym budynku nr 12, zapewniając bezpośrednie powiązanie komunikacyjne między tymi budynkami.

W budynku przewidziano: pracownię akceleratora liniowego, pracownię tomografii komputerowej (TK), pracownię rezonansu magnetycznego (MRI) z zapleczem technicznym.

Maksymalna wysokość budynku – 115,00 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	-	18	20
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	-	650	800
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	-	1	2
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	-	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	-	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	-	3,9	8
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	-	płaski	płaski
Powierzchnia zabudowy			620	800

## 10. Budynek nr 13 - Hotel Stanów Lekkich – przebudowa, zmiana sposobu użytkowania

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1264 - Budynek szpitala

Zakres prac budowlanych obejmują częściową przebudowę budynku ze zmianą sposobu użytkowania, w tym:

- przebudowę przegród zewnętrznych w związku z budową nowego budynku 12A od strony zachodniej budynku
- zmiana funkcji i układu pomieszczeń w parterze przylegających do zachodniej elewacji – zamurwane zostaną otwory okienne pomieszczeń na styku z budynkiem 12A

Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wynika ze zmiany warunków higieniczno-sanitarnych na skutek ograniczenia dostępu do światła dziennego przez budowę budynku nr 12A dla pomieszczeń rejestracji i gabinetów lekarskich.

Maksymalna wysokość budynku – 125,60 m npm.

### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej	<input type="checkbox"/>	55,1	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	2 853	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	3	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	1 146	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	13,10	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian	-	-
Powierzchnia zabudowy	<input type="checkbox"/>	1 141	-	-

## 11. Budynek CEDEON - Centrum Doskonałości Endokrynologii Onkologicznej i

### Medycyny Nuklearnej – przebudowa, zmiana sposobu użytkowania, demontaż obudowy klatki schodowej

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1274 – pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione.

Zakres prac budowlanych obejmują częściową przebudowę budynku. W istniejącym budynku podziemnym znajdują się odstożniki na ścieki radioaktywne. Projekt zakłada przebudowę budynku w celu połączenia z kondygnacją B1 projektowanego budynku nr 4A. Przebudowie ulegną również elementy instalacyjne zlokalizowane na zagospodarowaniu, które kolidują lub które znalazłyby się w bezpośrednim sąsiedztwie ściany zewnętrznej projektowanego budynku nr 4. Zakłada się likwidację schodów i istniejącego wyjścia na zewnątrz w aktualnej formie (obudowy klatki schodowej). W zamian przewiduje się wyjście bezpośrednio na zewnątrz z poziomu piwnicy i następnie schodami

zewnątrznymi wzdłuż muru oporowego na teren. Podjęcie tej działalności może wpłynąć na zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego – zmianę sposobu użytkowania.

Przebudowie podlegają również schody zewnętrzne od strony południowej budynku.

Poziom dachu 106,10 m npm.

#### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	35 powierzchnia obudowy klatki schodowej	0 (usunięcie obudowy klatki schodowej)	
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	-	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	542	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	-	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input checked="" type="checkbox"/>	Bez zmian płaski	-	-
Powierzchnia zabudowy	<input type="checkbox"/>	542 - /dach/	-	-

Powierzchnia zabudowy budynku poziomego CEDEON – /542 m<sup>2</sup>/ została uwzględniona w bilansie zabudowy, ze względu na jego widoczny dach, który tworzy trwały, widoczny obrys na poziomie terenu. Zgodnie z definicją zawartą w normie PN-ISO 9836:2015-12 „powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu”. W konsekwencji, obrys dachu – nawet w budynku podziemnym – traktowany jest jako zewnętrzna krawędź budynku, jeżeli jest fizycznie czytelny na poziomie gruntu.

## 12. Budynek nr T5.1 – budynek Centralnej Rozprężalni Gazów Medycznych wraz ze zbiornikami magazynowymi tlenu oraz azotu - budowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1274 – pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione, 1252 - zbiorniki.

W budynku T5.1 znajdować się będzie rozprężalnia butlowa tlenu i dwutlenku węgla.

Przy budynku T5.1 znajdują się zbiorniki:

- tlenu wraz z parownicami posadowione na własnym fundamencie o wymiarach ok. 500x560 cm zagłębiony na ok 60cm ( max do 1m) poniżej terenu, o wysokości max ok 20cm (ponad teren).
- zbiornik azotu posadowiony na własnym fundamencie o wymiarach ok 320x320cm zagłębione na około 60cm (max do 1m) poniżej terenu, o wysokości ok 25 cm (ponad teren).

Poziom dachu wraz z instalacjami – 115,00 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m] Długość budynku [m]	<input type="checkbox"/>	-	15 4,5	16,5 5,5
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m2]	<input type="checkbox"/>	-	74	90
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	-	1	1
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m2]	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	-	-	4,5 10m wysokość zbiorników-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	-	płaski	płaski
Powierzchnia zabudowy	<input type="checkbox"/>	-	74	90

**13. Budynek nr T6.1 – budynek Agregatów Prądotwórczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym zbiorniki na paliwo - budowa**

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1274 – pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione, 1251 – zbiornik na paliwo.

W budynku T6.1 znajdować się będą dwa agregaty prądotwórcze. W pobliżu budynku znajdować się będą zbiorniki na paliwo na własnym fundamencie.

Poziom dachu 111,0 m npm.

**Charakterystyczne parametry budynku:**

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m] Długość budynku [m]	<input type="checkbox"/>		8 16	10 17
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m2]	<input type="checkbox"/>		140	160
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>		1	1
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m2]	<input checked="" type="checkbox"/>		-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input checked="" type="checkbox"/>		-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>		-	4,5
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>		płaski	płaski
Powierzchnia zabudowy	<input type="checkbox"/>		140	160

#### 14. Budynek nr T2 – budynek Kotłowni T2 - przebudowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): 1274 pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione, 1220 budynek biurowy

Prace w budynku związane będą z przebudową w związku z wymianą kotłów i zbiorników na olej.

Przebudowa kotłowni obejmuje pełne wyłączenie starego systemu parowego i jego zastąpienie nowoczesnym systemem kotłów wodnych wysokotemperaturowych gazowo-olejowych o znacznie wyższej sprawności oraz ze zautomatyzowanym sterowaniem. Zakres przebudowy nie wpływa na parametry charakterystyczne budynku.

Istniejące pomieszczenia z funkcją biurową w budynku pozostają bez zmian.

Poziom dachu 130,91 m npm.

##### Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	39,9	-	-
Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	1 928	-	-
Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	3	-	-
Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	221	-	-
Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	1	-	-
Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	14	-	-
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	6-7 (bez zm.)	-	-
Powierzchnia zabudowy		1 056	-	-

#### 15. Budowla - Podziemny kanał technologiczny - przebudowa

Istniejący podziemny kanał technologiczny, w którym poprowadzone są elementy infrastruktury technicznej biegnie wzdłuż południowej granicy terenu i nowoprojektowanego budynku nr 4A, pod nowobudowaną drogą. Przewiduje się usunięcie nieczynnych instalacji oraz wykorzystanie kanału i poprowadzenie w nim dodatkowych instalacji, bez konieczności powiększania lub poszerzania. Przewiduje się wzmocnienie konstrukcji kanału w celu zapewnienia jego nośności.

Wymiar wewnętrzny kanału technologicznego szacuje się:

wysokość ok. 2,0 m

szerokość ok. 3,0 m

długość ok. 211 m.

## 16. Budowla – Fundament pod zbiornik azotu - budowa

Obiekt zlokalizowany jest przy budynku nr 5 od strony łącznika budynku 4A

Wymiar fundamentu pod zbiornik ok 320 x 320 cm, zagłębiony na ok. 1m.

Zbiornik azotu kriogenicznego jest zbiornikiem istniejącym, który w wyniku rozbiórki budynku T6.1 przy którym aktualnie się znajduje, zmienia swoją lokalizację ze względu na konieczność bliskiej odległości do Banku Krwi, który znajdować się będzie w nowym pomieszczeniu w budynku nr 5.

### 1.2. Stan prawny terenu inwestycji

Teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, który oznaczono linią przerywaną kreska-kropka i numerami **1÷26** obejmuje powierzchnię 114 460 m<sup>2</sup> i stanowi działki ewidencyjne nr: 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębu 1-10-75 położone przy ul. Roentgena 5 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

Ww. działki ewidencyjne stanowiące teren inwestycji oznaczone są w ewidencji gruntów symbolem Bi (inne tereny zabudowane). Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym jest Narodowy Instytut Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie - Państwowy Instytut Badawczy.

### Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

#### 2.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wynikające z przepisów odrębnych:

Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe parametry i usytuowanie planowanych obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostaną 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 j.t.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 j.t.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym art. 140 i art. 144 K.c.

Teren objęty wnioskiem **znajduje się** w sąsiedztwie terenu tzw. otoczenia Lotniska Chopina, tzn. w granicach „Planu Generalnego Lotniska Chopina na lata 2021-2040” zatwierdzonego dnia 5 lipca 2023 r. przez Ministra Infrastruktury, na obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” (mapa w skali 1:25 000 z dnia 18.11.2019 r.), w granicach „Planu Generalnego Lotniska Chopina na lata 2021-2040”.

Z uwagi na powyższe projekt decyzji, w oparciu o art. 87<sup>7</sup> ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U. z 2023 r., poz. 2110 z późn. zm.) w dniu 24 marca 2026r. został wysłany do uzgodnienia do **Urzędu Lotnictwa Cywilnego, do Polskich Portów Lotniczych.**

Planowana inwestycja **jest** zlokalizowana w strefie ograniczeń wysokości dla otoczenia Lotniska Chopina. Na terenie inwestycji zlokalizowane są istniejące budynki przekraczające dopuszczalne wysokości w tym obszarze i oznaczone **Nr 71 – Instytut Onkologii budynek + maszty i Nr 72 – Instytut Onkologii** (wysokość budynku ok. 160,4 m npm) w wykazie przeszkód lotniczych w otoczeniu lotniska na mapie pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska”.

Poziom terenu w obszarze inwestycji wynosi od ok. 103 do ok. 105 m nad poziomem morza;

Poziomy „+/-0,00” w budynkach wynoszą od 103,90 do ok 105,86 m npm

Maksymalna wysokość projektowanych, nowych budynków szpitala – budynki nr **4A** i **4B** wynosi 150,00 m nad poziomem morza, pozostałe nowe, projektowane budynki mają mieć wysokości 111,0 m npm; 115,0 m npm, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania dotyczą istniejących budynków o wysokości ok. 106,1; 115,0; 120,13; 123,0; 125,6; 130,91; 159,0 m npm.

**Urząd Lotnictwa Cywilnego** nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp „ W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

**Polskie Porty Lotnicze S.A.** nie zajęły stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp „ W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości (art. 140, 144 Kc.).

## **2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

Inwestycja została zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ujętych w Rozporządzeniu 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., tj.:

- - instalacji do naziemnego magazynowania:
  - produktów naftowych,
  - substancji lub mieszanin, rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006 niebędących produktami spożywczymi,
- - rozbudowa zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - pkt 57 lit. b tiret drugie, tj. zabudowy usługowej, w szczególności szpitala, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
- - pkt 62, tj. dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km innych niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 ww. rozporządzenia, którego inwestorem jest Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej Curie - Państwowy Instytut Badawczy.

W dniu 26 września 2023 r. została wydana na wniosek Narodowego Instytutu Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie - Państwowego Instytutu Badawczego, złożony za pośrednictwem pełnomocnika, Decyzja nr 420/OŚ/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia określone w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 16 marca 2023 r. znak: WOOŚ-I.4220.312.2023.ML nałożone przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w opinii z 19 czerwca 2023 r. znak: WA.ZZŚ.6.4901.42.2023.EJ.2. Do decyzji dołączono charakterystykę przedsięwzięcia. Decyzja nie

została zaskarżona w terminie przepisany przez prawo i stała się ostateczna, co potwierdzono pieczęcią na decyzji z dnia 8 listopada 2023 r. Do wniosku dołączono pismo wnioskodawcy z dnia 27 czerwca 2025 r. skierowane do Biura Ochrony Środowiska z prośbą o wyjaśnienie zapisów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących zgodności treści ww. decyzji z procedowanym wówczas w BAIPP wnioskiem o warunki zabudowy dla inwestycji na terenie Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej Curie - Państwowego Instytutu Badawczego (sprawa znak AM-ZP-S.6733.3.2025.EKA), zakończonym wydaniem decyzji o ustaleniu licp nr 1/AM/URN/CP1/2025 z dnia 21 listopada 2025 r. oraz wyjaśnienie Biura Ochrony Środowiska z dnia 17 lipca 2025 r. dotyczące treści decyzji nr 420/OŚ/2023 z dnia 26 września 2023 r., Postanowienie nr 88/OŚ/2025 z dnia 30 lipca 2025 r. prostujące oczywistą omyłkę w decyzji nr 420/OŚ/2023 z dnia 26 września 2023 r. wraz z informacją BOŚ z dnia 4 września 2025 r., że przedmiotowe postanowienie nr 88/OŚ/2025 z dnia 30 lipca 2025 r. stało się ostateczne i Postanowienie nr 95/OŚ/2025 z dnia 5 sierpnia 2025 r. wraz z informacją BOŚ z dnia 4 września 2025 r., że przedmiotowe postanowienie nr 95/OŚ/2025 z dnia 5 sierpnia 2025 r. stało się ostateczne.

Wnioskodawca **zobowiązany jest spełnić warunki** zawarte w ww. decyzji środowiskowej nr 420/OŚ/2023 z dnia 26 września 2023 r. wraz z wyjaśnieniem Biura Ochrony Środowiska z dnia 17 lipca 2025 r. oraz zawarte w Postanowieniu nr 88/OŚ/2025 z dnia 30 lipca 2025 r. i w Postanowieniu nr 95/OŚ/2025 z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Warunki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 t.j.):

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ust. 1 ww. ustawy;
- w trakcie prac budowlanych Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z art. 75 ust. 1 ww. ustawy;
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji – art. 75 ust. 2 ww. ustawy;
- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom (art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem odpowiedniego organu wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości, z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzew lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami wg art. 83 ustawy jw.
- na etapie realizacji i funkcjonowania inwestycji należy zapewnić gospodarowanie odpadami zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 t.j.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1469 t.j.);
- należy przewidzieć rozwiązania techniczne ograniczające uciążliwości hałasowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Organ w oparciu o art. 53 ust. 4, pkt 2a upzp w dniu 24 marca 2026 r. wystąpił do **Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie** o uzgodnienie w trybie Art. 106 Kpa projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp „ W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.”

### **2.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Przedmiotowy teren **nie znajduje się** w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm).

### **2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

Wnioskodawca złożył do wniosku informacje techniczne przyłączenia do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, możliwości dostawy ciepła do adaptowanej powierzchni oraz warunki przyłączenia instalacji elektroenergetycznej obiektu na terenie Narodowego Instytutu Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie - Państwowego Instytutu Badawczego.

#### **Dostęp do wody:**

Woda na potrzeby przedsięwzięcia pobierana będzie z istniejących na terenie Instytutu ujęć wody do poboru wód podziemnych. Zapotrzebowanie dodatkowe dla budynków objętych zamierzeniem inwestycyjnym zgodnie z informacją od wnioskodawcy wynosi ok. 85 m<sup>3</sup>/h. Ponadto Instytut, w razie awarii posiada dostęp do wody z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącza wody. Rezerwowe źródło wody stanowią istniejące zbiorniki wody zasilane z istniejącego przyłącza wodociągowego. Zbiorniki te zabezpieczają pokrycie zapotrzebowania na wodę szpitala w przypadku awarii ujęć wody oraz awarii istniejących przyłączy wody.

MPWiK w piśmie z dnia 28 marca 2025 r. znak: PRO.DWP.669.1259.2025.104553.25.MŁ.AGS poinformował, że:

„1.a. Źródłem zaopatrzenia w wodę ww. obiektów **może być** istniejący przewód wodociągowy DN 250 w ul. Roentgena albo DN 250 w ul. Pileckiego.”

#### **Dostęp do sieci kanalizacyjnej:**

Instytut posiada istniejące przyłącza kanalizacyjne. Zapotrzebowanie na odprowadzenie ścieków dla budynków objętych zamierzeniem inwestycyjnym zgodnie z wnioskiem wynosi ok. 85 dm<sup>3</sup>/s. poprzez istniejące przyłącza do kanalizacji miejskiej.

MPWiK w piśmie z dnia 28 marca 2025 r. znak: PRO.DWP.669.1259.2025.104553.25.MŁ.AGS poinformował, że:

„2.b. odbiornikiem ścieków bytowych z ww. projektowanych obiektów **może być** istniejący kanał sanitarny Ø 0,40 m w ul. Roentgena lub Ø 0,50 m w ul. Pileckiego.”

## **Odprowadzenie wód opadowych:**

MPWiK w piśmie z dnia 28 marca 2025 r. znak: PRO.DWP.669.1259.2025.104553.25.MŁ.AGS poinformował, że:

„2.c. odbiornikiem w ograniczonej ilości wód opadowych z ww. projektowanych obiektów **może być** istniejący kanał deszczowy  $\varnothing$  0,80 m w ul. Roentgena lub  $\varnothing$  1,00 m w ul. Pileckiego.

d. maksymalna ilość wód opadowych odprowadzana z przedmiotowej inwestycji (z projektowanych budynków) do miejskiej sieci kanalizacyjnej nie może przekroczyć wartości 2,0 dm<sup>3</sup>/s. Większe ilości wód opadowych należy zagospodarować we własnym zakresie. Spółka dopuszcza różne sposoby zagospodarowania nadmiaru wód opadowych.”

Projektuje się wykonanie trzech zbiorników podziemnych do gromadzenia podczyszczonych wód deszczowych. Przewiduje się zbiorniki retencyjne: dla wód opadowych z terenów utwardzonych oraz wód z dachów budynków nowoprojektowanych.

Wartość 500dm<sup>3</sup>/s jest to szacunkowa ilość wody, która będzie retencjonowana na całym terenie.

## **Dostęp do sieci elektroenergetycznej:**

Z wniosku wynika, że teren Instytutu ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącza, łączna moc szczytowa wynosi 10 500 kW.

W stanie pracy awaryjnej każde z przyłączy może przenieść pełną moc szczytową wynoszącą 10 500 kW (10,5 MW).

Na terenie obiektu znajdują się agregaty prądotwórcze do demontażu.

Projektowane są agregaty prądotwórcze o mocy 3,2 MW w co stanowić będzie ponad 30% potrzeb mocy szczytowej.

Projektuje się dedykowane zasilacze UPS zapewniające odpowiedni poziom bezprzerwowego podtrzymania zasilania

Przewiduje się instalacje PV na dachach.

Stoen Operator Sp. z o.o. w piśmie z dnia 21.10.2024 r. znak: ND\PW\26311\2024-NI-PW\PW\00005\2024 poinformował, że w załączeniu przesyła projekt umowy o przyłączenie obiektu do sieci elektroenergetycznej oraz warunki przyłączenia określające szczegóły techniczne realizacji umowy o przyłączenie.

Wg. warunków przyłączenia gr III nr ND\PW\26311\2024 Z DNIA 21.10.2024 r. określono następujące warunki przyłączenia instalacji elektrycznej obiektu:

Moc przyłączeniowa – zasilanie podstawowe 5000,0 kW, zasilanie rezerwowe 5000,0 kW.

## **Dostęp do sieci ciepłowniczej:**

Instytut posiada dostęp do miejskiej sieci ciepłej za pośrednictwem istniejącego przyłącza.

Veolia Energia Warszawa S.A. pismem z dnia 7.06.2025 r. znak: VWAW/HRSR/25/2505500/1 informuje, że: „W wyniku przeprowadzonej analizy opłacalności przyłączenia opiniowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej, Veolia Energia Warszawa S.A. informuje, że dla wnioskowanej wielkości

potrzeb cieplnych oraz przyjętej trasy przyłącza sieci ciepłowniczej do opiniowanego obiektu występuje ekonomiczna opłacalność przyłączenia ww. zabudowy do sieci ciepłowniczej.

Mając na uwadze powyższe informujemy, że otrzymany wynik pozwala aktualnie na przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej węzła cieplnego na warunkach taryfowych.”

We wniosku określono zapotrzebowanie na energię cieplną na poziomie ok. 8600 kW.

Na terenie Instytutu istnieje rezerwowe źródło ciepła – istniejąca kotłownia gazowo-olejowa o łącznej mocy cieplnej nie większej niż 20 MW, w której zostaną przeprowadzone prace związane z wymianą kotłów i zbiorników na olej.

### **Dostęp do sieci gazowej:**

Według wniosku Instytut posiada dostęp do sieci gazowej za pośrednictwem istniejącego przyłącza. We wniosku określono zapotrzebowanie na gaz w wysokości 1450 m<sup>3</sup>/h.

Do wniosku dołączono warunki przyłączenia do sieci gazowej wydane przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie znak: W400/0000041540/00001/2025/00000 z dnia 12.06.2025 r.

### **2.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

Teren planowanej inwestycji **przylega** bezpośrednio do dróg publicznych – ul. Roentgena oraz ul. Pileckiego, będących w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich.

Teren działki posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez dwa zjazdy od ul. Roentgena (działki nr ew.: 1/1, 1/8 i 1/15) oraz jeden zjazd od ul. Pileckiego (działka nr ew. 3/12)

Projekt przewiduje:

- Budowę nowej drogi na terenie wzdłuż zachodniej granicy działki oraz wzdłuż nowoprojektowanego budynku szpitalnego nr 4A i 4B (wzdłuż północnej oraz południowej elewacji)
- Przebudowę istniejącego układu drogowego
- budowę zjazdu dla nowoprojektowanej drogi wzdłuż zachodniej granicy działki (dz. nr ew. 1/7) – ZJAZD A
- korektę pozycji istniejącego zjazdu ( dz. nr ew. 1/1, 1/8), - ZJAZD B
- włączenie do ruchu zamkniętego obecnie zjazdu od stronu ul. Roentgena (dz. nr ew. 1/10) – ZJAZD C
- nowoprojektowaną sygnalizację świetlną na skrzyżowaniu istniejącego zjazdu, zmianę lokalizacji istniejącego przejścia dla pieszych – ZJAZD D (dz. nr ew.: 1/12, 1/14, 1/15, 1/16)

Długość dróg projektowanych (nowo wybudowanych oraz przebudowywanych) – ok. 1,7 km

Długość dróg istniejących do zachowania – ok 1,5 km

Na terenie inwestycji od strony narożnika ulic Roentgena i Pileckiego usytuowany jest otwarty garaż wolnostojący wielopoziomowy na ok. 587 m.p. Na terenie zlokalizowanych jest ok. 331 miejsc postojowych na parkingach naziemnych. Wnioskodawca nie przewiduje budowy nowych miejsc parkingowych.

Powierzchnia dróg wewnętrznych, chodników i istniejących parkingów: ok. 37 267 m<sup>2</sup>.

W związku z art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp pismem z dnia 24 marca 2026 r. zwrócono się do zarządcy dróg ul. Roentgena i ul. Pileckiego - **Zarządu Dróg Miejskich** w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

**Zarząd Dróg Miejskich** pismem znak: ROU.4102.1.88.2026.USO(2) z dnia 2 kwietnia 2026 r. **uzgodnił** projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji i wpisał następującą informację:

„Biorąc pod uwagę, że projektowana inwestycja przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego ul. Roentgena i ul. Pileckiego i może powodować ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego, Zarząd Dróg Miejskich działając w zakresie swoich kompetencji, informuje:

- zgodnie z art. 35 ust. 3 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi. Włączenie ruchu drogowego związanego z obsługą inwestycji warunkowane jest zapewnieniem stosownego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego. W przypadku stwierdzenia pogorszenia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego na skutek wpływu ruchu związanego z inwestycją niedrogową, zarządca drogi zastrzega sobie możliwość odmowy uzgodnienia zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego,
- na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa drogi spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem, którą należy zawrzeć przed dokonaniem uzgodnienia wynikającego z art. 35 ust. 3 ww. ustawy.
- zjazd z drogi do obiektu powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych, na warunkach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.).
- na podstawie art. 29 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Ponadto na podstawie art. 29 ust. 4, przed wydaniem decyzji o lokalizacji lub przebudowie zjazdu, niezbędne będzie uzyskanie wszelkich odstępstw od obowiązujących przepisów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, w przypadku ich niespełniania.
- miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w projektowanym pasie drogowym ul. Roentgena i ul. Pileckiego.”

## **2.6. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – na działkach nr ew.: 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębu 1-10-75 przy ul. Roentgena 5 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, zgodnie z informacją dostępną w bazie ewidencji gruntów budynków i lokali – EGBiL, stanowi grunt „Bi”- inne tereny zabudowane.

Zatem przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest wymagane uzyskanie dla terenu inwestycji decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej użytków rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes 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.

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 k.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 kpa) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005r.OSK 682/04 LEX 17611).

### **Okres ważności decyzji.**

Organ, zgodnie z art. 65 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
  - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

## Uzasadnienie

W dniu 3 lutego 2026 r. **Narodowy Instytut Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie - Państwowego Instytutu Badawczego** z siedzibą w Warszawie, za pośrednictwem pełnomocnika pana Tomasza Stanisławczyka, złożył w systemie e-doręczenia w Urzędzie m.st. Warszawy, w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego oraz w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów wnioski o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie i przebudowie Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego, w ramach zadania: "budowa, rozbudowa i modernizacja Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego mieszczącego się przy ul. Roentgena 5 w Warszawie" na działkach nr ew.: 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębem 1-10-75 przy ul. Roentgena 5 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy.

W dniu 16 lutego 2026 r., w ślad za rozmową telefoniczną, wniosek został uzupełniony o załącznik mapowy do decyzji. Organ dokonał weryfikacji formalnej i analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku.

Organ, po uzyskaniu danych z ewidencji gruntów, w dniu 13 lutego 2026 r. powiadomił pełnomocnika wnioskodawcy oraz właściciela terenu inwestycji o wszczęciu postępowania. Zgodnie z art. 53 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obwieszczenie o wszczęciu postępowania umieszczono w dniu 16 lutego 2026 r. na Tablicy Elektronicznej Urzędu m.st. Warszawy (ETO) oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej - BIP Urzędu m.st. Warszawy.

Po analizie wniosku oraz złożonego uzupełnienia, w ślad za rozmową telefoniczną przeprowadzoną w dniu 16 marca 2026 r., wnioskodawca w dniu 17, 18 i 20 marca 2026 r. pocztą e-maila uzupełnił wniosek o brakujące dane liczbowe i opisowe.

### **Opis stanu istniejącego:**

Obecnie na terenie zlokalizowane są obiekty szpitalne wraz z zapleczem technicznym, infrastrukturą techniczną nadziemną i podziemną, drogi i parkingi oraz garaż wielostanowiskowy.

### **Opis planowanej inwestycji wg wniosku:**

Przedmiotem inwestycji jest budowa nowych budynków (m.in. głównego budynku szpitala 4A i 4B), rozbudowa i przebudowa istniejących budynków oraz obiektów wyszczególnionych w treści decyzji, budowa nowego odcinka drogi wewnętrznej, zmiana zagospodarowania terenu i utworzenie parku wraz z oczkiem wodnym w południowej części terenu Instytutu. Planowane inwestycje, pomimo położenia w różnych miejscach na terenie Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego są ze sobą powiązane funkcjonalnie lub technologicznie. Wnioskiem objęto cały teren Instytutu, tj. działki ewidencyjne nr : 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/45, 2/65, 2/70, 2/72, 2/74, 2/75, 2/90 z obrębem 1-10-75 przy ul. Roentgena 5 na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Działki oznaczone są w ewidencji gruntów Bi – inne tereny zabudowane. Cały teren jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie Państwowego Instytutu Badawczego.

Do wniosku załączona została koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i jego parametry. Dane te jako wstępne, orientacyjne, **mogą ulec uszczegółowieniu na etapie projektu budowlanego**, uwzględniającego szczegółową inwentaryzację stanu istniejącego, warunki niniejszej decyzji oraz przepisy techniczno- budowlane.

W oparciu o art. 53.3 w/w ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego.

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt.1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak: ustawa prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawa o ochronie zabytków, ustawa o transporcie kolejowym i in.

Sporządzono projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla wnioskowanej inwestycji i w dniu 24 marca 2026 r. przesłano do ustawowych uzgodnień oraz opinii:

- do Marszałka Województwa Mazowieckiego
- do Wojewody Mazowieckiego
- do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego
- do Urzędu Lotnictwa Cywilnego
- do Polskich Portów Lotniczych S.A.
- do Zarządu Dróg Miejskich
- do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.
- do Stoen Operator Sp. z o.o.
- do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
- do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Zakład Gazowniczy w Warszawie

Inwestycja na etapie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego uzyskała niezbędne uzgodnienia i opinie wynikające z przepisów prawa oraz specyfiki lokalizacji terenu inwestycji:

- **Marszałek Województwa Mazowieckiego** postanowieniem znak WAW-UO.4501.28.St.2026.TS z dnia 2 kwietnia 2026 r. **uzgodnił** przedstawiony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań samorządowych.
- **Wojewoda Mazowiecki** nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co uznaje się za uzgodnienie poprzez niezajęcie stanowiska (zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp).
- **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny** nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co uznaje się za uzgodnienie poprzez niezajęcie stanowiska (zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp).

- **Urząd Lotnictwa Cywilnego** nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co uznaje się za uzgodnienie poprzez niezajęcie stanowiska (zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp).
- **Polskie Porty Lotnicze S.A.** nie zajęły stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co uznaje się za uzgodnienie poprzez niezajęcie stanowiska (zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp).
- **Zarząd Dróg Miejskich** pismem znak ROU.4102.1.88.2026.USO(2) z dnia 2 kwietnia 2026 r. **uzgodnił** projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej (szczegółowe informacje w pkt 2.5. decyzji).
- **Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.** pismem znak: DE-DSW-DUW-WFW.7070.191.2026.2 z dnia 30 marca 2026 r. poinformowały, że: „z uwagi na niewystępowanie linii NN będących własnością PSE S.A. na terenie wskazanych w piśmie działek nie zgłaszamy uwag do projektu decyzji o wydaniu warunków dla przedmiotowej inwestycji.”
- **Stoen Operator Sp. z o.o.** pismem znak: NM-J/26/AA/2026 z dnia 7 kwietnia 2026 r. poinformował, że: „przez dz. ewid. nr 2/1, 2/6 z obrębu 1-10-75 przebiegają linie średniego napięcia (SN) oraz stacja transformatorowa nr 8341. Ponadto na dz. ewid. nr 2/20, 2/21 z obrębu 1-10-75 w okolicy dz. ewid. nr 1/17, 1/18 z obrębu 1-10-75 zlokalizowane są 2 linie wysokiego napięcia (WN), w pobliżu których wszelkie prace budowlane muszą być poprzedzone uzgodnieniami ze Stoen Operator. Na etapie projektu architektoniczno-budowlanego należy zweryfikować czy nie występuje kolizja planowanych obiektów z sieciami należącymi do Stoen Operator Sp. z o.o.  
W celu otrzymania informacji dotyczących lokalizacji sieci Stoen Operator Sp. z o. o. należy wystąpić z wnioskiem o odpłatne wykonanie inwentaryzacji sieci. Szczegóły oraz wnioski odnajdą Państwo na stronie <https://www.stoen.pl> w zakładce Projektowanie i wykonawstwo w sekcji Dane majątkowe sieci.  
W przypadku linii kablowych krzyżujących się z projektowanymi obiektami lub/i będących w jej zbliżeniu należy wykonać projekt zabezpieczenia kabli, który należy uzgodnić. Szczegóły odnajdą Państwo na stronie <https://www.stoen.pl> w zakładce Projektowanie i wykonawstwo w sekcji Uzgadnianie projektów.  
W przypadku, kiedy istniejąca sieć będąca na majątku i w eksploatacji Stoen Operator Sp. z o.o. uniemożliwia Państwu realizację zamierzenia inwestycyjnego możliwa jest jej przebudowa w ramach obowiązującego w naszej Spółce procesu kolizyjnego. Opis przebiegu standardowego procesu kolizyjnego dostępny jest na stronie internetowej <https://www.stoen.pl> w zakładce Przyłączenia w sekcji Kolizje.”
- **PGE Dystrybucja S.A.** mailem z dnia 28 października 2025 r. wysłanym do sprawy znak AM-ZP-S.6733.3.2025, prowadzonej na tożsamym terenie inwestycji poinformował, że: „PGE Dystrybucja S.A. jako operator sieci energetycznych nie zarządza infrastrukturą na podanym przez Państwa obszarze.”
- **Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.** pismem znak: OR-DL.404.6.2024.269 z dnia 30 marca 2026 r. poinformował, że: „na wskazanej nieruchomości położonej na terenie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, w granicach określonych na mapie sytuacyjnej, stanowiącej załącznik nr 1 do Państwa zapytania, nie posiadamy gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń będących w naszej eksploatacji.”

- **Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Zakład Gazowniczy w Warszawie** nie zajęła stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co uznaje się za uzgodnienie poprzez niezajęcie stanowiska (zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp).

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Inwestycja **jest zgodna** z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.

Teren objęty wnioskiem według ww. Studium jest położony w obszarze oznaczonym symbolem U.20 - to jest na terenie usług.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, jak również z warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień i opinii.

Przeprowadzone postępowanie administracyjne wykazało dopuszczalność realizacji inwestycji celu publicznego planowanej zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa właściwych w sprawie na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, **która dopiero przesądzi o możliwości jej realizacji**.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strony postępowania zawiadomiono o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia opublikowanego w dniach od 16.02.2026 r. do 2.03.2026 r. w systemie Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, ogłoszeniem nr 3054/2026 (<https://eto.um.warszawa.pl>) i na stronie biuletynu informacji publicznej. Wnioskodawcę oraz współwłaścicieli nieruchomości o wszczęciu postępowania zawiadomiono pismem z dnia 13 lutego 2026 r.

O zebranych dowodach w sprawie strony postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia opublikowanego w dniach od 10.04.2026 r. do 24.04.2026 r. w systemie Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, ogłoszeniem nr 7242/2026 (<https://eto.um.warszawa.pl>) i na stronie biuletynu informacji publicznej. Wnioskodawcę oraz współwłaścicieli nieruchomości terenu inwestycji zawiadomiono pismem z dnia 10 kwietnia 2026 r.

Strony postępowania nie wniosły uwag do niniejszej decyzji.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 53 ust. 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody*

*uzasadniająca to żądanie.*" Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa, lub za pośrednictwem poczty.

Zgodnie z art. 55 w/w Ustawy niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej niniejszą decyzją.

Art. 127a. § 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. /Kpa/

Procedurę prowadziła i projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Ewa Kaźmierczak

**Z up. Prezydenta m.st. Warszawy**

Agnieszka Kaczmarczyk

Naczelnik Wydziału Zagospodarowania

Przestrzennego Południe

w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego

/podpisano elektronicznie/

**Załączniki:**

1. Załącznik Nr 1 – mapa w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oznaczonymi cyframi 1-26

**Otrzymują:**

1. Narodowy Instytut Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie - Państwowy Instytut Badawczy za pośrednictwem pełnomocnika (dane w aktach sprawy)
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
3. ZP-S a /a

**Do wiadomości:**

4. Marszałek Województwa Mazowieckiego, rejestr decyzji
5. Burmistrz Dzielnicy Ursynów
6. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów