

Warszawa, 11.08.2026
ZNS.9022.12.570.2026.2.MG

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
adres do korespondencji:
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Północ
W BAiPP
ul. Marszałkowska 77/79
00-683 Warszawa

POSTANOWIENIE ZNS/284/2026

Na podstawie 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 2026 r. 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 2024 r. poz. 416 ze zm.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia uzgodnić od względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji
o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych
wielorodzinnych z garażem podziemnym, parkingiem nadziemnym oraz niezbędną infrastrukturą
techniczną na działkach nr ew.: 34/4, 35/4, 36/4, 37/6, 38/4 z obrębu 6-11-04 przy ul. Wieśniaczej
w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z następującym zastrzeżeniem:

1. zapis pkt-u 1.2.3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:
„...należy przewidzieć rozwiązania techniczne ograniczające uciążliwości hałasowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.”
należy zastąpić zapisem:
„Ze względu na lokalizację inwestycji w bliskim sąsiedztwie trasy S8 oraz bocznicy kolejowej, w celu dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach mieszkalnych oraz w pomieszczeniach i ochronę przed drganiami w przedmiotowych budynkach należy przewidzieć rozwiązania techniczne ograniczające uciążliwości hałasowe”.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak sprawy: AM-ZP-N.6730.27.2025.JDA (28.JDA) z dnia 19.06.2026r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 22.06.2026r.) uzupełnionym w dniu 28.07.2026 r. 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 zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, parkingiem nadziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ew.: 34/4, 35/4, 36/4, 37/6, 38/4 z obrębu 6-11-04 przy ul. Wieśniaczej w Dzielnicy Bemowo 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, parkingiem nadziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ew.: 34/4, 35/4, 36/4, 37/6, 38/4 z obrębu 6-11-04 przy ul. Wieśniaczej w Warszawie. Wysokość pierwszego budynku będzie wynosiła od 18,0 m do 20,0 m (odpowiadająca V lub VI kondygnacjom nadziemnym); dla drugiego budynku - od 15 m do 18 m (odpowiadająca maksymalnie V kondygnacjom). Łączna powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 8 644 m². Obecnie znajduje się na nim parking samochodowy, natomiast większa część terenu jest niezabudowana. Analizowany obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, ogródków działkowych oraz w bliskim sąsiedztwie trasy S8 i bocznicy kolejowej.

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.).

W projekcie decyzji zapisano, że:

1. Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe usytuowanie projektowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022 r. zmieniającego rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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 musi 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) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025r., poz. 647),
- c) ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r., poz. 1112 ze zm.),
- d) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r., poz. 1087, z późn. zm.),
- e) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r., poz. 399, ze zm.),
- f) ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r. poz. 1587, z późn. zm.),
- g) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r., poz. 82).

3. 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) energii elektrycznej na warunkach uzyskanych z Stoen Operator Sp. z o. o.,
- b) przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej na warunkach uzyskanych z MPWiK S.A.,
- c) zaopatrzenia w ciepło z Veolia Energia Warszawa S.A.,

Wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na działce należy odprowadzić w całości na własną działkę, nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie realizowana poprzez ul. Wieśniaczą.

4. 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.

W punkcie dotyczącym warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi wynikających z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zapisano:

„...należy przewidzieć rozwiązania techniczne ograniczające uciążliwości hałasowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.”

Zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie zapis ten należy skorygować. W związku z powyższym w sentencji wniesiono zastrzeżenie nr 1 w zakresie zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach mieszkalnych oraz właściwego poziomu dźwięku w pomieszczeniach budynków mieszkalnych w zależności od ich przeznaczenia i ochrony przed drganiami, z uwagi na lokalizację inwestycji w strefie oddziaływania akustycznego trasy S8 oraz bocznic kolejowej.

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. Pan Bartosz Wojciechowski - pełnomocnik Inwestora wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”, adres do korespondencji: INWI Residential sp. z o.o., ul. Jana Czeczota 9, 02-607 Warszawa.

Do wiadomości:

1. 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) z uwagi na fakt, że liczba stron w postępowaniu przekracza 20 oraz na podstawie art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538 z późn. zm.) z uwagi na brak adresu do korespondencji strony postępowania.
2. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8 00-613 Warszawa.