



Warszawa, 2025-05-14

ZNS.9022.12.206.2025.1.IP

**Zarząd Dzielnicy Bemowo
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Powstańców Śląskich 70
01-381 Warszawa**

POSTANOWIENIE Nr ZNS/152/2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 416), 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 wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym i parkingiem na poziomie terenu na działkach ewidencyjnych o numerach: 47/1, 48/1, 49, 50, 51 i 82 z obrębu 6-11-04, położonych przy ulicy Jeździeckiej 6, 8 / ul. Dębskiej 26, 28, 28A, 30 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy** z następującym zastrzeżeniem:

- 1) projekt decyzji należy uzupełnić o zapisy wynikające z uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dz. Urz. Mazow. z 2011 r. nr 128, poz. 4086) w celu ochrony przedmiotowej inwestycji przed hałasem powodowanym przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-I-WAB-B.6730.98.2023.ATA (21.ATA.UD-I-WAB-B) l.dz. 3 173 – 10 013/23 z dnia 30.04.2025 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 wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym i parkingiem na poziomie terenu na działkach ewidencyjnych o numerach: 47/1, 48/1, 49, 50, 51 i 82 z obrębu 6-11-04, położonych przy ulicy Jeździeckiej 6, 8 / ul. Dębskiej 26, 28, 28A, 30 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Do ww. pisma dołączono m.in.: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami (mapa i wyniki analizy) oraz kopię skorygowanego wniosku Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 02.05.2025 r. przedstawił wykaz stron postępowania wraz z adresami do korespondencji.

Zgodnie z projektem decyzji inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 5 do 8 kondygnacji z garażem podziemnym i parkingiem naziemnym przy ulicy Jeździeckiej 6, 8 / ul. Dębskiej 26, 28, 28A, 30 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Planuje się od 1 do 2 kondygnacji podziemnych. Na terenie inwestycji znajdują się przewidziane do rozbiórki

budynki mieszkalne jednorodzinne. Teren inwestycji o łącznej powierzchni 2035 m² obejmuje tereny mieszkaniowe (B). Zgodnie z ww. projektem decyzji powierzchnia parkingu naziemnego wynosić będzie maksymalnie 200 m². Według wniosku inwestora planuje się realizację 60-80 lokali mieszkalnych. Projektowana zabudowa zostanie podłączona do miejskiej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Teren inwestycji przylega do działek drogowych: ul. Dębickiej i ul. Jeździeckiej. Powierzchnia biologicznie czynna po realizacji inwestycji: od 500 m² do 800 m².

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

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

W projekcie decyzji zawarto m.in.:

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

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 19,42 m, przewyższenie budynku maksymalnie 22,81 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 25% terenu inwestycji,
- dopuszcza się odstąpienie od realizacji parkingu z poziomie terenu, jeżeli liczba miejsc zaprojektowanych w garażu podziemnym pokryje zapotrzebowanie na miejsca,
- należy stosować rozwiązania techniczne gwarantujące dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w obowiązujących przepisach, na terenie przedmiotowej inwestycji, a w szczególności w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- przy planowaniu nowych osiedli należy pamiętać o: odpowiednim kształcie budynków oraz ich wzajemnej lokalizacji, celem uniknięcia odbić wielokrotnych, odpowiedniej izolacyjności ścian i okien budynków w pobliżu źródła hałasu, odpowiednim rozmieszczeniu pomieszczeń w lokalach mieszkalnych (od strony źródła hałasu należy projektować łazienki, kuchnie – czyli pomieszczenia wymagające mniejszego komfortu akustycznego),
- odpady powstałe na obszarze planowanej inwestycji zagospodarowane zostaną zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 399) oraz uchwałą Nr LIX/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lutego 2018r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy”,
- w przypadku skomunikowania przedmiotowej inwestycji kubaturowej poprzez ul. Jeździecką, która jest drogą wewnętrzną niebędącą w zarządzaniu Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, wskazano na potrzebę wykonania przebudowy zarówno ul. Dębickiej jak i ul. Jeździeckiej; ponadto zobowiązuje się Inwestora do realizacji inwestycji zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi,
- zobowiązuje się inwestora do zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla planowanej inwestycji (na terenie planowanej inwestycji) wg. wskaźników dla samochodów osobowych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich m.in. zapisano, że w ramach projektu budowlanego, należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

- 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,

- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zalewanie wodami opadowymi terenów sąsiednich.

Zgodnie z treścią projektu decyzji, teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie. W ocenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie warunkiem realizacji planowanego przedsięwzięcia jest spełnienie wszystkich warunków oraz wymogów wynikających z uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Zgodnie z §6 ww. uchwały w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych rozumie się izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej, z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych. W związku z powyższym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie zawarł stosowne zastrzeżenie w sentencji postanowienia.

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
Zastępca Państwowego Powiatowego
Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie
Artur Walkiewicz
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Inwestor: Pan Rafał Pawłowski (adres do korespondencji w aktach sprawy) wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych”.
3. Bejavitell Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (adres do korespondencji w aktach sprawy).
4. Pani Hanna Witak wraz z załącznikiem „Ochrona danych osobowych – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych” (adres do korespondencji w aktach sprawy).
5. Wspólnota Mieszkaniowa Dębicka 29 reprezentowana przez AROMEX Andrzej Romański Zarządzanie Nieruchomościami (adres do korespondencji w aktach sprawy).
6. Wspólnota Mieszkaniowa „Zielony Dąb” ul. Jeździecka 4 i ul. Szlifierska 21 (adres do korespondencji w aktach sprawy).
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” siedzibą w Warszawie (adres do korespondencji w aktach sprawy).
8. Zarząd Mienia m.st. Warszawy (adres do korespondencji w aktach sprawy).

9. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – brak danych adresowych strony oraz nieuregulowany stan prawny.
10. a/a