



Warszawa, 2025-06-30

ZNS.9022.13.115.2025.1.AM

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

POSTANOWIENIE NR ZNS / 216/ 2025

Na podstawie art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572), art. 53 ust. 4 pkt 2a, art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1a oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o *Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 416), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie

postanawia

uzgodnić pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie nowej pływalni przy ul. Lazurowej w Warszawie z zagospodarowaniem terenu i wjazdem na działce ewidencyjnej nr 22/4 z obrębu 6-10-07, położonej w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z następującym zastrzeżeniem:

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

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Bemowo Miasta Stołecznego Warszawy pismem znak: UD-I-WAB-B.6733.8.2025.MCR l.dz. 1480/25 z dnia 16.06.2025r. (pismo wpłynęło do kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w m.st. Warszawie w dniu 16.06.2025r.) zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie z prośbą o uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie nowej pływalni przy ul. Lazurowej w Warszawie z zagospodarowaniem terenu i wjazdem na działce ewidencyjnej nr 22/4 z obrębu 6-10-07, położonej w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy.

Do ww. pisma dołączono m.in.:

- projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z załącznikiem (mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000),
- kopię wniosku Inwestora o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji wraz z załącznikami,
- adresy do korespondencji stron postępowania.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane 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.).

Przedmiotem inwestycji jest budowa pływalni wraz z zagospodarowaniem terenu i wjazdem, zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 22/4 z obrębu 6-10-07 przy ul. Lazurowej w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Zgodnie z przedstawionym wnioskiem Inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynek pływalni będzie w kształcie prostokątnym, rozmieszczonym wzdłuż ul. Lazurowej z odsunięciem budynku od granicy działki o 5 m. W budynku Inwestor przewiduje wykonać cztery lokale usługowe. Aktualnie działka inwestycji jest niezabudowana i zadrzewiona. W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rodzinne ogrody działkowe ROD-Groty oraz Fort II Blizne-Groty.

Charakterystyczne parametry inwestycji:

- powierzchnia podlegająca przekształceniu – od 5 804 m² do 9 673 m²,
- powierzchnia zabudowy - od 2 400 m² do 2 600 m²,
- szerokość powierzchni biologicznie czynna – od 1 935 m² do 3 869 m²,
- szerokość elewacji frontowej budynku pływalni – od 40 m do 70 m,
- wysokość budynku pływalni – od 10 m do 15 m,
- powierzchnia zbiornika podziemnego na wodę deszczową – od 80 m² do 100 m²,
- objętość zbiornika podziemnego na wodę deszczową – od 200 m³ do 220 m³,
- głębokość zbiornika podziemnego na wodę deszczową – od 2 m do 3 m,
- powierzchnia budynku przepompowni ścieków sanitarnych – od 15 m² do 17 m²,
- kubatura budynku przepompowni ścieków sanitarnych – od 30 m³ do 34 m³,
- wysokość budynku przepompowni ścieków sanitarnych – od 7 m do 9 m.

W projekcie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zawarto m.in.:

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, w których m.in. zapisano, że:

- inwestycja W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.),
- ustala się następujące warunki dla przedmiotowej inwestycji:
 - budowa zbiornika podziemnego na wodę deszczową z filtrem liści i kamieni oraz regulatorem przepływu,
 - budowa przepompowni ścieków sanitarnych,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,27,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - należy przyjąć takie rozwiązania, aby woda deszczowa nie była odprowadzana na nieruchomości sąsiednie,
- w ramach gospodarki wodami opadowymi zaleca się na terenie inwestycji realizację powierzchni przepuszczalnych, zadarnionych, powierzchni przepuszczalnych ażurowych, podziemnych zbiorników retencyjnych itd.

2. Warunki ochrony środowiska i kształtowania środowiska, w których m.in. zapisano, że:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 647),
- w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych - art. 75.1 ww. Prawa ochrony środowiska.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w których m.in. zapisano, że:

- przebieg i sposób podłączenia do istniejącej infrastruktury oraz wszelkie kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami należy uzgodnić z odpowiednimi jednostkami branżowymi.
- 4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji**, w których m.in. zapisano, że:
- zgodnie z wnioskiem Inwestor planuje obsługę komunikacyjną od działki ewidencyjnej nr 25/1 z obrębem 6-10-07 – ul. Łazurowa.
- 5. Warunki wynikające z uzyskanych w sprawie uzgodnień**, w których m.in. zapisano, że:
- teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania Lotniska Chopina w Warszawie, tzn. w obszarze opracowania PN. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska” oraz objęty jest Planem Generalnym Lotniska Chopina na lata 2021 – 2040, zatwierdzonym przez Ministra Infrastruktury w dniu 5 lipca 2023r., zgodnie z którym znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie,
 - teren objęty wnioskiem znajduje się w otoczeniu lotniska Warszawa – Babice, tzn. w obszarze opracowania PN. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska”.
- 6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych**, w których m.in. zapisano, że:
- przepisami wiodącymi na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. - *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418) i aktach wykonawczych do tej ustawy, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),
 - planowana inwestycja winna spełniać warunki wynikające z aktów prawnych, m.in.:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418),
 - ustawy z dnia 21 marca 1985r. o *drogach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w *sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych* (Dz. U. poz. 1518),
 - ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o *zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 757),
 - rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.),
 - 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o *ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o *odpadach* (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.).
- 7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**, w których 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,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Zgodnie z treścią projektu decyzji, teren planowanej inwestycji znajduje się m.in. w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego 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 2011r. 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 1994r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. 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
Kierownik Oddziału
Zapobiegawczego Nadzoru Sanitarnego
Karolina Łabędź
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. Inwestor: Miasto Stołeczne Warszawa, ul. Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa.
3. Zarząd Mienia m.st. Warszawy
ul. J. Kazimierza 62
01-248 Warszawa.
4. Wydział Nieruchomości dla Dzielnicy Bemowo
ul. Powstańców Śląskich 70
01-381 Warszawa.
5. Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie
ul. Nowy Zjazd 1
00-301 Warszawa.
6. Pozostałe strony postępowania poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia w komunikatach na stronie internetowej Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w m.st. Warszawie, w postępowaniu zastosowano art. 53 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).
7. A/a.