

DECYZJA nr 21/2026

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 74 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) (dalej zwana ustawą ooś) § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), w związku z art. 104, art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) (dalej zwana ustawą K.p.a.), art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r.; poz. 1153 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 sierpnia 2025 r. (data wpływu 21 sierpnia 2025 r.) uzupełnionego: 15 września 2025 r. (data wpływu 16 września 2025 r.), 10 listopada 2025 r. (data wpływu 20 listopada 2025 r.), 18 listopada 2025 r. (data wpływu 20 listopada 2025 r.)
p o wydanie decyzji o środowiskowych
uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin,

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin.

Określam

warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), tj. istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

I. Wskazane w Postanowieniu z dnia 18 grudnia 2025 r. (data wpływu: 30 grudnia 2025 r.), znak: WD.ZZŚ.4901.214.2025.MR(2) Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

- 1) prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, odpowiednią organizację prac budowlanych, magazynowania materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót w sposób bezpieczny dla środowiska wodno-gruntowego;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 3) pojazdy, maszyny oraz urządzenia budowlane tankować poza placem budowy, na stacjach wyposażonych w wymagane zabezpieczenia przeciw rozlewowe;
- 4) wszelkie prace związane z wymianą olejów, naprawą, konserwacją maszyn budowlanych

- wykonywać poza terenem przedmiotowej inwestycji, na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;
- 5) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
 - 6) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę dostarczać w butelkach lub specjalistycznych pojemnikach/beczkozowach;
 - 7) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda wykorzystywana będzie na cele bytowe mieszkańców z projektowanych, indywidualnych studni głębinowych a docelowo z przyłącza wodociągowego, podłączonego do sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 8) obudowa studni kopanej powinna być wykonana z materiałów nieprzepuszczalnych i niewpływających ujemnie na jakość wody, a złącza elementów obudowy powinny być należycie uszczelnione. Przy zastosowaniu kręgów betonowych warunek szczelności uznaje się za spełniony, jeżeli wykonane zostanie ich spoinowanie od wewnątrz na całej wysokości studni, a ponadto od zewnątrz do głębokości co najmniej 1,5 m od poziomu terenu;
 - 9) odległość studni dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, niewymagającej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony ujęć i źródeł wodnych, ustanowienia strefy ochronnej, powinna wynosić, licząc od osi studni, co najmniej: do granicy działki - 5m; do osi rowu przydrożnego – 7,5 m; od zbiorników do gromadzenia nieczystości – 15 m;
 - 10) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu TOY-TOY), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
 - 11) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
 - 12) zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe powinny mieć dno i ściany nieprzepuszczalne, szczelne przykrycie z zamykanym otworem do usuwania nieczystości i odpowietrzenie wyprowadzone co najmniej 0,5 m ponad poziom terenu;
 - 13) prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych/igłofiltrów; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum;
 - 14) wody opadowe i roztopowe z zaplecza budowy, terenów utwardzonych oraz powierzchni dachów odprowadzać powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 15) wszelkie roboty ziemne ograniczyć do bezwzględного minimum i prowadzić w sposób zaplanowany i nadzorowany, aby uniemożliwić rozprzestrzenianie się zanieczyszczonych wód opadowych do wód gruntowych;
 - 16) wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
 - 17) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
 - 18) ograniczyć do niezbędnego minimum powierzchnie terenów przekształconych na każdym etapie prac;
 - 19) ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;
 - 20) dążyć do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania;
 - 21) teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów;
 - 22) systematycznie sprzątać plac budowy i nie doprowadzać do pozostawiania jakichkolwiek odpadów;
 - 23) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
 - 24) nie dopuszczać do pogorszenia obecnego stanu wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 25) realizację inwestycji prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie, zapewniając spełnienie wymagań art. 5 wymogi wobec obiektu budowlanego i urządzeń budowlanych i art. 6 zagospodarowania działek i terenów budowy obiektów budowlanych, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2025 r., poz. 418 ze zm.).

II. Wskazane w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 9 stycznia 2026 r. (data wpływu: 12 stycznia 2026 r.) znak: WOOS-I.4220.1306.2025.MKA.2;

Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

- 1) przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępowstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 3) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy, szamba etc.) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
- 4) korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodnictwa, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii;
- 5) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym; zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne); zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji;
- 6) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednokierunkowo i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humusu), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
- 7) do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych oraz dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia;
- 8) po zakończeniu robót budowlanych planowane do wykonania ogrodzenia wykonać z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu z minimum 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, a powierzchnią terenu/podmurówki; dopuszcza się również zastosowanie otworów o średnicy co najmniej 15 cm na poziomie podmurówki (w odstępach nie mniejszych niż 2 m);
- 9) dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.

Nalożone przez Burmistrza Wołomina:

- 1) biorąc pod uwagę ważną rolę drzew i krzewów w walce ze skutkami zmian klimatu, należy dążyć do rozwiązań umożliwiających zachowanie maksymalnej ilości istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) w trakcie przerw w pracy wyłączać silniki spalinowe;
- 3) materiały pyliste transportować pod przykryciem, pojazdami wyposażonymi w plandeki do przykrywania przewożonych materiałów;
- 4) stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia w dni suche i wietrzne;
- 5) cięcie elementów betonowych wykonywać metodą „na mokro” lub przy użyciu urządzeń wyposażonych w system odpylania;
- 6) czyścić koła pojazdów wyjeżdżających z placu budowy (zamiatanie mechaniczne i ręczne, zraszanie);

- 7) powstałe masy ziemne w pierwszej kolejności należy zagospodarowywać na terenie przedsięwzięcia, a następnie przekazywać do zagospodarowania uprawnionemu podmiotowi,
- 8) na placu budowy, a także podczas eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką;
- 9) plac budowy wyposażyć w skrzynki z sorbentem w celu niwelowania ewentualnych wycieków.

UZASADNIENIE

W dniu 21 sierpnia 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Wołominie wpłynął wniosek z dnia 18 sierpnia 2025 r. uzupełniony: 15 września 2025 r. (data wpływu 16 września 2025 r.) 10 listopada 2025 r. (data wpływu 20 listopada 2025 r.), 18 listopada 2025r. (data wpływu 20 listopada 2025 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy oś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w przedmiotowej sprawie jest Burmistrz Wołomina.

Burmistrz Wołomina zakwalifikował inwestycję § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) z uwagi na charakter przedsięwzięcia: zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni 0,7151 ha na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy oś wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest poprzedzone uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy oś.

W ramach postępowania administracyjnego, w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy oś Burmistrz Wołomina uzyskał następujące stanowiska:

1. postanowieniem z dnia 9 stycznia 2026 r. (data wpływu 12 stycznia 2026 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOS-I.4220.1306.2025.MKA.2, wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, oraz istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy oś;

2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 18 grudnia 2025 r. (30 grudnia 2025 r. data wpływu), znak: WD.ZZŚ.4901.214.2025.MR(2), wydał opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy ooś;
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie opinią sanitarną z dnia 17 grudnia 2025 r. (18 grudnia 2025 r. data wpływu), znak: ZNS.9022.4.58.2025, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach powinno zawierać informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a mianowicie:

- 1) rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:
 - a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:

Planowana inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ew. 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin.

W obrębie działki ew. nr 38/4 zakłada się posadowienie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy od 100 do 375 m² każdy. Przy każdym budynku mieszkalnym przewiduje się wykonanie niezbędnych utwardzeń (w tym: miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów).

Dostęp do drogi publicznej (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego) zostanie zapewniony poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ew. 112 obręb Cięciwa, na której użytkowanie inwestor posiada stosowną zgodę.

Działka ew. nr 38/4, obręb Cięciwa, gmina Wołomin, na której realizowana będzie inwestycja, zajmuje powierzchnię 0,7151 ha i obejmuje grunty RV oraz RVI - grunty orne klasy V i VI, czyli przeznaczone do uprawy rolnej, ale również o niskiej jakości, trudne w uprawie, o małej urodzajności i małej przydatności rolniczej (zajmują powierzchnię kolejno 0,2707 ha i 0,4444 ha);

Na potrzeby inwestycji nie będzie konieczności wycinki drzew ani krzewów.

Zakładane parametry budynków mieszkalnych przedstawiono poniżej:

- a. powierzchnia zabudowy budynku: każdy od 100 m² do 375 m²,
- b. budynek wolnostojący mieszkalny jednorodzinny z ewentualnym poddaszem,
- c. dach konstrukcji drewnianej wielospadowej, pokryty dachówką betonową/blachą na rąbek,
- d. przy ścianach fundamentowych – bloczki betonowe,
- e. ściany nadziemne murowane z bloczków gazobetonowych,
- f. wentylacja grawitacyjna.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia Burmistrz Wołomina proceduje postępowania administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o nr ew. 38/3 i 38/5 obręb Cięciwa oraz przedsięwzięciem polegającym na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 10 studni wierconych o głębokości do 30 m, 10 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³, na działce nr ew. 39/3 obręb 0040 Cięciwa.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi;

Inwestycja zlokalizowana będzie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870, z późn. zm.).

Na terenie przedsięwzięcia występuje roślinność zielna, w tym gatunki traw i roślin dwuliściennych pospolitych w zbiorowiskach segetalnych i ruderalnych (np. wiechlina roczna *Poa annua*, komosa biała *Chenopodium album*, bylica pospolita *Artemisia vulgaris*). W centralnej części działki widoczne są skupiska krzewów o wysokości 0,5–2 m, tworzące luźne zadrzewienia, wzdłuż granic nieruchomości miejscami występują pojedyncze drzewa o charakterze samosiewów. Pod względem faunistycznym teren pełni funkcję siedliska dla gatunków synantropijnych oraz pospolitych gatunków terenów otwartych i obrzeży zadrzewień. Do najczęściej spotykanych należą drobne ptaki wróblowe (wróbel domowy *Passer domesticus*, mazurek *Passer montanus*, kos *Turdus merula*), drobne ssaki (mysz polna *Apodemus agrarius*, jeż wschodni *Erinaceus roumanicus*) oraz liczne gatunki owadów zapylających (pszczoły miodne *Apis mellifera*, trzmiele *Bombus spp.*).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002, nr 8 poz. 70), dla budynków mieszkalnych zaopatrywanych w wodę z ujęcia własnego i odprowadzających ścieki do zbiornika bezodpływowego, przeciętna norma zużycia wody wynosi 2,0 m³/osobę/miesiąc (co odpowiada ok. 65–70 l/osobę/dzień).

Przy założeniu, że inwestycja obejmuje 4 budynki mieszkalne, a każdy budynek zamieszkiwać będą 4 osoby (łącznie 16 mieszkańców), roczne zapotrzebowanie na wodę kształtuje się następująco:

- 1) zużycie miesięczne: 16 osób × 2,0 m³/os./mies. = 32,0 m³/mies.
- 2) zużycie roczne: 32,0 m³/mies. × 12 miesięcy = 384,0 m³/rok.

Ilość ścieków bytowych będzie odpowiadała ilości zużytej wody, tj. 384,0 m³/rok, odprowadzanych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Na etapie realizacji inwestycji w związku z planowanymi pracami ziemnymi zostanie wytworzona niezanieczyszczona gleba.

Masy ziemne wydobyte na etapie realizacji inwestycji do czasu ponownego wykorzystania będą magazynowane w formie przyzm w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji. Humus zostanie wykorzystany do kształtowania terenów zielonych i odbudowy biologicznej powierzchni nieutwardzonych.

Wydobyte masy ziemne, które zostaną wykorzystane na terenie inwestycji, nie będą stanowić odpadu, gdyż zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach przepisów ustawy nie stosuje się do niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty.

d) emisji i występowania innych uciążliwości;

W trakcie realizacji inwestycji mogą występować oddziaływania na środowisko dotyczące:

- 1) emisji zanieczyszczeń do powietrza, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu;
- 2) emisji hałasu, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu i pracą elektronarzędzi;
- 3) oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne;
- 4) wytwarzania odpadów.

Faza realizacji przedsięwzięcia będzie wiązać się głównie z emisją spalin ze środków transportu i maszyn budowlanych. W celu zminimalizowania oddziaływania na powietrze zastosowany sprzęt budowlany powinien mieć możliwe najlepsze parametry ekologiczne. Oddziaływanie przedsięwzięcia na jakość powietrza na etapie realizacji inwestycji ograniczy się do terenu, na którym prowadzona będzie inwestycja oraz dróg dojazdowych i nie będzie miało istotnego wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza poza terenem inwestycji.

W trakcie realizacji prac budowlano-montażowych w rejonie lokalizacji inwestycji wystąpi okresowa emisja hałasu spowodowana pracą sprzętu budowlanego, elektronarzędzi oraz przejazdami pojazdów transportowych.

Emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń.

Prace prowadzone będą jedynie w porze dnia, w związku z tym nie wystąpi zagrożenie w porze nocy. Uciążliwość w porze dnia będzie krótkotrwała i odwracalna.

Oddziaływanie przedsięwzięcia w fazie realizacji jest krótkotrwałe, nieciągłe, ograniczone do terenu przedsięwzięcia i ustanie z chwilą zakończenia realizacji inwestycji, a przy odpowiedniej, standardowej organizacji robót budowlanych uciążliwości te będą zminimalizowane i nie będą przekraczać poziomów dopuszczalnych.

Spalanie paliw przez pojazdy poruszające się po terenie inwestycji będzie źródłem niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz emisji hałasu. Po terenie inwestycji oraz drodze dojazdowej do posesji mogą poruszać się samochody osobowe, samochody ciężarowe lub dostawcze (wywóz śmieci i odpadów ciekłych, dostawy kurierskie itp.).

Do ogrzewania planowanych budynków oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynkach będą zastosowane urządzenia dostosowane do indywidualnych potrzeb użytkowników, dobrane na etapie projektu budowlanego. Stosowane będą wyłącznie rozwiązania ekologiczne spełniające aktualne normy w zakresie niskoemisyjności, takie jak: pompy ciepła, kotły gazowe kondensacyjne, kotły na biomasę lub ogrzewanie elektryczne zasilane energią z OZE.

W związku z zapisami KIP planowane przedsięwzięcie będzie powodowało małą uciążliwość akustyczną w bezpośrednim sąsiedztwie, więc w związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie nastąpi przekroczenie norm obowiązujących zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112 j.t.) na terenach z zabudową chronioną akustycznie.

Na terenie inwestycji będą powstawać ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, oddzielnych dla każdego z budynków, a następnie taborem asenizacyjnym wywożone do najbliższej oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia będą odprowadzane powierzchniowo na tereny zielone w granicach omawianej działki, na której realizowane będzie przedsięwzięcie.

b) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu.

Planowana inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej, więc nie zalicza się do zakładów, a w szczególności do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszar, na którym planuje się umiejscowić inwestycję charakteryzuje się niskim prawdopodobieństwem wystąpienia innych katastrof naturalnych ze względu na ukształtowanie terenu, warunki hydrogeologiczne i tektoniczne oraz warunki klimatyczne.

Prace budowlano-montażowe będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż. i bhp, tak by w maksymalnym stopniu zminimalizować ryzyko katastrofy budowlanej. Na terenie budowy będą miały prawo przebywać tylko osoby upoważnione o odpowiednich kwalifikacjach budowlanych.

Planowane przedsięwzięcie jest inwestycją o znaczeniu lokalnym. Jej skala i usytuowanie oraz wielkość nie wpłynę na klimat i jego zmiany. W trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie przewiduje się znaczącej emisji zarówno bezpośredniej jak i pośredniej gazów cieplarnianych i ich prekursorów. Emisja zanieczyszczeń do powietrza w związku z eksploatacją inwestycji będzie ograniczać się do emisji powstającej w związku z ogrzewaniem planowanych budynków oraz ruchem pojazdów po terenie inwestycji. Ilość substancji uwalniana podczas eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie spowoduje zmian termicznych, zamglenia czy innych skutków wywołujących zmiany klimatu lokalnego. Wysokość zabudowy nie będzie stanowiła bariery dla mas powietrza. Nie przewiduje się tym samym negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na klimat na etapie jego realizacji, eksploatacji, a także w przypadku ewentualnej likwidacji. Nie planuje się także podejmowania dodatkowych działań mających na celu ograniczenie ewentualnych zmian w tym zakresie.

c) przewidywana ilość i rodzaj wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie,

Na etapie realizacji inwestycji mogą powstawać następujące rodzaje i ilości odpadów:

- 1) odpady mineralne, takie jak gruz ceglany, betonowy i ceramiczny (kod 17 01 01, 17 01 02, 17 01 07),
- 2) gleba i ziemia niewskazujące cech zanieczyszczenia (kod 17 05 04),
- 3) opakowania z tworzyw sztucznych i folii (kod 15 01 02),
- 4) opakowania z papieru i tektury (kod 15 01 01),
- 5) elementy z drewna i materiałów drewnopochodnych (kod 17 02 01),
- 6) złom metalowy (kod 17 04 07).

Odpady te będą magazynowane selektywnie w wydzielonych i zabezpieczonych miejscach na terenie budowy, w sposób uniemożliwiający ich przedostanie się do środowiska (m.in. poprzez zabezpieczenie przed pyleniem i rozwiewaniem przez wiatr). Następnie będą przekazywane uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne decyzje administracyjne w zakresie gospodarki odpadami.

Podczas eksploatacji budynków powstawać będą głównie odpady komunalne, w tym odpady biodegradowalne, papier, tworzywa sztuczne, szkło i metale, które będą gromadzone w sposób selektywny zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi.

d) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji.

Ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, nie przewiduje się znaczących emisji na etapie eksploatacji przedmiotowej inwestycji ani zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

a) obszary wodno– błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek,

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wodno- błotnymi oraz obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych siedlisk łąkowych oraz ujścia rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie,

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży i nie dotyczy środowiska morskiego.

c) obszary górskie lub leśne,

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami góorskimi i leśnymi.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Inwestycja realizowana będzie poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody,

Inwestycja zlokalizowana będzie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870, z późn. zm.).

Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Odnosząc się do ograniczeń obowiązujących na terenie WOChK, które potencjalnie w sposób szczególny narażone mogą być na możliwość ich naruszenia stwierdzić należy, że:

1. realizacja inwestycji nie wiąże się z umyślnym zabijaniem zwierząt, umyślnym niszczeniem ich nor, legowisk, schronień i miejsc rozrodu; zastosowanie zaproponowanych środków minimalizujących w sposób optymalny chroni dziko występujące zwierzęta;

2. inwestycja nie wiąże się likwidacją i niszczeniem zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; brak ww. zadrzewień na terenie, na którym realizowana będzie inwestycja;
3. nie będą wykonywane prace ziemne trwale zniekształcające rzeźbę terenu;
4. inwestycja nie wpłynie na zmianę stosunków wodnych;
5. na terenie inwestycji nie są zlokalizowane zbiorniki wodne, starorzecza i obszary wodno-błotne,
6. obiekty budowlane będą lokalizowane w odległości większej niż 20 m od brzegów zbiorników wodnych.

Najbliższy obszar Natura 2000 Poligon Rembertów PLH140034 oddalony jest o około 5,9 km w kierunku południowo – zachodnim od lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina dln Bugu – Dolina dln Wieprza GKPnC-7) zlokalizowany jest w odległości około 6,5 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji.

Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w KIP, należy stwierdzić, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele, przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie wpłynie również negatywnie na przyrodę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz nie naruszy zakazów w nim obowiązujących. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru. W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska lęgowe.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych uoop. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstąpienie od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop, tj.

- 1) leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
- 2) wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
- 3) leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
- 4) jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
- 5) umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenie, lub
- 6) w przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory - wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub

- 7) w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 - wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej).

Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora.

Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia,

W miejscu realizacji planowanej inwestycji oraz w jej rejonie nie występują obszary, na których standardy jakości środowiska zostaną przekroczone.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby w miejscu jego realizacji występowały obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

W związku z inwestycją w krajobrazie pojawiają się nowe elementy wykonane w sposób typowy dla współczesnej zabudowy i nawiązujący do istniejącej w rejonie zabudowy domów jednorodzinnych, a zatem nie będą wpływać w znaczącym stopniu na walory krajobrazowe okolicy.

h) gęstość zaludnienia,

Gęstość zaludnienia na terenie gminy Wołomin wynosi 840 os./km².

i) obszary przylegające do jezior,

W miejscu realizacji inwestycji nie występują jeziora.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowskiej,

W rejonie przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowskiej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe,

W związku z wejściem w życie w dniu 17 lutego 2023 r., nowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, wprowadzonego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r., w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Środkowej Wisły w granicach JCWP o nazwie Długa i o kodzie RW 20001026718499.

JCWP Długa o kodzie RW 20001026718499 jest to naturalna część wód, monitorowana, o ogólnym złym stanie. Zły stan JCWP uwarunkowany jest słabym stanem ekologicznym. Wskaźniki determinujące stan ekologiczny: BZT₅, OWO, azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny; fitobentos, makrofity. Presje determinujące stan wód w obrębie danej JCWP to presja troficzna, której głównym źródłem są źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone) oraz presja hydromorfologiczna, której głównym źródłem są prostowanie koryta- rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne, obiekty mostowe – rzeki pozostałe. W JCWP występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla ww. obszarów JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, t.j. Dyrektywy 2000/60/WE, t.j. odstępstwo czasowe. WW. odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, OWO, BZT₅, IO, MIR. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych brakiem możliwości technicznych

i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie jednolitych części wód podziemnych, zwanych dalej JCWPd o kodzie PLGW200054. Aktualnie JCWPd posiada dobry stan ogólny, chemiczny i ilościowy, a osiągnięcie celów środowiskowych nie jest zagrożone.

Planowana inwestycja położona jest w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nieudokumentowanego nr 215- Subniecka warszawska, udokumentowanego nr 222 - Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).

Powyższe należy mieć na uwadze przy projektowaniu przedsięwzięcia, a w szczególności osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego przez JCWP, wskazujących aktualnie zły stan ogólny.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywać się w sposób przestrzeganie przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300).

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego.

Zgodnie z art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. 2025, poz. 960 ze zm.) studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. 2025, poz. 960 ze zm.) map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

3. Rodzaj, cechy i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust.1 pkt 1 ustawy ooś, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać;

Zasięg przestrzenny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca realizacji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej;

Na podstawie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że w związku z realizacją przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania;

Informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływanie będą miały jedynie zasięg lokalny i ograniczą się do najbliższego otoczenia inwestycji.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania

Planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem istotnych emisji substancji lub energii wprowadzanych do środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i odwracalne i nie spowodują przekroczenia obowiązujących standardów środowiska.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem,

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia Burmistrz Wołomina proceduje postępowania

administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o nr ew. 38/3 i 38/5 obręb Cięciwa oraz przedsięwzięciem polegającym na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 10 studni wierconych o głębokości do 30 m, 10 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³, na działce nr ew. 39/3 obręb 0040 Cięciwa.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania,

Odpowiednia organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi, będącą siedliskiem życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi.

W celu ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na zieleń znajdującą się w strefie oddziaływania inwestycji, wprowadzono warunki w zakresie postępowania z drzewami. Warunki te mają na celu minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na pozostającą zieleń, co w dalszej perspektywie pozwoli także na jej utrzymanie we właściwym stanie zdrowotnym. Ograniczenie prowadzenia prac jedynie do godzin dziennych pozwoli na swobodne żerowanie i przemieszczanie na terenach sąsiadujących gatunkom o nocnym trybie życia.

Dla ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na terenie inwestycji, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska oraz wskazano konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń terenu oraz wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji.

Zastosowanie ogrodzenia o odpowiednich parametrach umożliwi zachowanie drożności lokalnych szlaków wędrówek drobnych dzikich zwierząt. Ogrodzenie pozbawione ostrych elementów ograniczy ryzyko zranienia lub śmierci zwierząt. Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia inwestycji.

Warunek dotyczący oświetlenia ma na celu ograniczenie przywabiania owadów nocnych i ograniczenie ich śmiertelności w wyniku bezpośredniego kontaktu z rozżarzoną żarówką oraz przywabiania ptaków i nietoperzy, które się nimi żywią.

Na etapie realizacji inwestycji stosowane będą następujące rozwiązania chroniące środowisko:

- 1) wykonawca prac zapewni prawidłową organizację pracy, aby ograniczyć negatywne oddziaływanie prac na stan środowiska;
- 2) prace będą prowadzone przy zapewnieniu oszczędnego korzystania z terenu przez zminimalizowanie odcinków dróg dojazdowych i placów budowy. Teren inwestycji będzie na bieżąco porządkowany;
- 3) wyznaczone zostaną miejsca postoju sprzętu budowlanego oraz magazynowania materiałów budowlanych, dzięki czemu nie nastąpi przenikanie szkodliwych substancji do ziemi;
- 4) na terenie inwestycji prace będą wykonywane z wykorzystaniem sprawnego sprzętu budowlanego, podlegającego regularnym przeglądom technicznym, a tankowanie i obsługa techniczna sprzętu budowlanego będzie następowała poza terenem inwestycji;
- 5) w celu zmniejszenia emisji hałasu zostaną wykorzystane odpowiednie maszyny i urządzenia o małej mocy akustycznej,
- 6) przy magazynowaniu materiałów mogących zanieczyścić podłoże stosowane będą szczelne pojemniki i wanny wychwytowe;
- 7) wykonawca robót będzie posiadać na terenie budowy sorbenty do chemicznego strącania substancji chemicznych: olejów i benzyn z ewentualnych wycieków z maszyn i urządzeń budowlanych. Wszelkie wycieki będą natychmiast zneutralizowane i zebrane oraz zdeponowane w miejscach do tego przeznaczonych (wydzielonych);
- 8) odpady będą gromadzone selektywnie, w sposób zabezpieczający przed dostępem osób niepowołanych i nie powodujący zagrożenia dla środowiska, zdrowia i życia ludzi, w wydzielonych opisanych miejscach do czasu odbioru przez upoważnione jednostki;
- 9) teren inwestycji będzie wyposażony w pojemniki/kontenery na odpady, a wytworzone odpady będą przekazywane przedsiębiorcom, posiadającym uregulowany stan prawny w tym zakresie,
- 10) uzupełnianie płynów eksploatacyjnych w maszynach i pojazdach, pracujących na placu budowy, wykonywane będzie poza terenem budowy;

- 11) teren inwestycji zostanie wyposażony w przenośne toalety, a opróżnianie zbiorników przenośnych toalet będzie realizowane przez wyspecjalizowaną firmę, a nieczystości będą regularnie wywożone do najbliższej oczyszczalni ścieków;
- 12) w czasie budowy woda będzie dostarczana w butelkach lub specjalistycznych pojemnikach/beczko-wozach;
- 13) masy ziemne wydobyte na etapie realizacji inwestycji do czasu ponownego wykorzystania będą magazynowane w formie pryzm, w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji. Zakłada się, że humus zostanie rozplantowany w obrębie działek inwestycyjnych, natomiast pozostała część gruntów rodzimych wydobytych z wykopów zostanie w miarę możliwości wykorzystana do zasypania wykopów i niwelacji terenu.

Na etapie eksploatacji inwestycji przewidziano następujące rozwiązania ograniczające oddziaływania obiektu na środowisko:

- 1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się ze studni do poboru wody pitnej. Studnia zostanie wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa geologicznego i górniczego oraz przepisami dotyczącymi ochrony wód i środowiska;
- 2) w rejonie inwestycji nie ma kanalizacji gminnej, dlatego ścieki bytowe powstające na terenie poszczególnych działek budowlanych odprowadzane będą do własnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamb szczelnych);
- 3) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych będą zagospodarowywane na działce własnej;
- 4) odpady komunalne magazynowane będą selektywnie w wyznaczonym na ten cel miejscu, na terenie poszczególnych działek budowlanych (oddzielnie dla każdej z nich);
- 5) miejsca magazynowania odpadów będą zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych, oraz zwierząt;
- 6) odpady wytworzone na terenie inwestycji będą przekazywane uprawnionemu podmiotowi do dalszego zagospodarowania.

Zawiadomieniem z dnia 23 stycznia 2026 r. znak: WOŚ.6220.25.2025, zgodnie z art. 9 i 10 § 1 K.p.a. Burmistrz Wołomina zawiadomił strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zakończonego postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 k.p.a.

W niniejszym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 10, w związku z powyższym stosuje się art. 49 k.p.a.

Art. 49. § 1 k.p.a. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi od stron postępowania.

Stosownie do art. 84 ust. 2 ustawy ooś, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Warunki określone w stanowiskach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Dębem, zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji. Państwowy Powiatowy Inspektor w Wołominie nie wskazał konieczności określenia warunków i wymagań.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

W przypadku zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od decyzji I instancyjnej, Strona nie może złożyć w tej samej sprawie skargi do sądu administracyjnego.

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w kwocie 205 zł na podstawie cz. I pkt 45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 1154 ze zm.). Potwierdzenie przelewu z dnia 21 sierpnia 2025 r.

Załączniki:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy ooś.

(Pieczęć okrągła Burmistrza Wołomina)

Z up. Burmistrza

Małgorzata Izdebska
Sekretarz Gminy

Otrzymuje:

Pani

2. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 K.p.a.,
3. a.a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem,
4. Starosta Wołomiński, ul. Prądyńskiego 3, 05-200 Wołomin.

Załącznik numer 1 do decyzji Nr 21/2026, z dnia 18 lutego 2026 r., znak: WOŚ.6220.25.2025, o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce ew. nr 38/4 obręb Cięciwa, gmina Wołomin.

W obrębie działki ew. nr 38/4 zakłada się posadowienie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy od 100 do 375 m² każdy. Przy każdym budynku mieszkalnym przewiduje się wykonanie niezbędnych utwardzeń (w tym: miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów, opaski wokół budynku itp.).

Dostęp do drogi publicznej (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego) zostanie zapewniony poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ew. 112, na której użytkowanie inwestor posiada stosowną zgodę.

Działka ew. nr 38/4, obręb Cięciwa, gmina Wołomin, na której realizowana będzie inwestycja, zajmuje powierzchnię 0,7151 ha i obejmuje grunty: RV oraz RVI - grunty orne klasy V oraz VI, czyli przeznaczone do uprawy rolnej, ale również o niskiej jakości, trudne w uprawie, o małej urodzajności i małej przydatności rolniczej (zajmują powierzchnię kolejno 0,2707 ha i 0,4444 ha).

Na potrzeby inwestycji nie będzie konieczności wycinki drzew ani krzewów. Zakładane parametry budynków mieszkalnych przedstawiono poniżej:

- powierzchnia zabudowy budynku: każdy do 375m²;
- budynek wolnostojący mieszkalny jednorodzinny z ewentualnym poddaszem,
- dach konstrukcji drewnianej wielospadowej, pokryty dachówką betonową/blachą na rąbek,
- przy ścianach fundamentowych – bloczki betonowe,
- ściany nadziemne murowane z bloczków gazobetonowych,
- wentylacja grawitacyjna.

Na planowanym terenie każdej działki będzie realizowana infrastruktura towarzysząca zabudowie mieszkaniowej: osłony śmietnikowe, studnie głębinowe, szamba, stanowiska postojowe, tarasy i schody zewnętrzne, dojeżdża i dojazdy.

Do ogrzewania planowanych budynków oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynkach będą zastosowane urządzenia dostosowane do indywidualnych potrzeb użytkowników, dobrane na etapie projektu budowlanego. Stosowane będą wyłącznie rozwiązania ekologiczne spełniające aktualne normy w zakresie niskoemisyjności, takie jak: pompy ciepła, kotły gazowe kondensacyjne, kotły na biomasę lub ogrzewanie elektryczne zasilane energią z OZE.

Z up. Burmistrza

Małgorzata Izdebska
Sekretarz Gminy