

## **DECYZJA nr 37/2026** **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 74 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1- 3, art. 82 ust. 1 i art. 85 ust. 1 i 2 pkt 1, art. 85 ust. 3 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r.; poz. 1153), w związku z wnioskiem z dnia 10 października 2025 r. (13 października 2025 r. data wpływu), uzupełnionym 27 listopada 2025 r. (2 grudnia 2025 r. data wpływu), pełnomocnika p. działającego w imieniu p. , ul. , 05-200 Wołomin, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin.

### **I. Ustalam środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia**

Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin;  
Charakterystyka całego przedsięwzięcia stanowi załącznik, będący integralną częścią niniejszej decyzji.

### **II. Określam**

#### **Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin.

#### **Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia :**

**Wskazane w Postanowieniu z dnia 6 listopada 2025 r. (12 listopada 2026 r. data wpływu) znak: WD.ZZŚ.4900.16.2025.KC Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,**

- 1) prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, odpowiednią organizację prac budowlanych, magazynowanie 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 usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 3) pojazdy, maszyny oraz urządzenia budowlane tankować poza placem budowy, na stacjach paliw 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 z przyłącza wodociągowego bądź w butelkach lub specjalistycznych pojemnikach/beczkozozach;
  - 7) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda wykorzystywana z przyłącza wodociągowego na zasadach określonych przez gestora sieci;
  - 8) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu TOY-TOY), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
  - 9) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
  - 10) 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;
  - 11) 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;
  - 12) 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;
  - 13) wszelkie roboty ziemne ograniczyć do bezwzględniego minimum i prowadzić w sposób zaplanowany i nadzorowany, aby uniemożliwić rozprzestrzenianie się zanieczyszczonych wód opadowych do wód gruntowych;
  - 14) wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
  - 15) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
  - 16) ograniczyć do niezbędnego minimum powierzchnie terenów przekształconych na każdym etapie prac;
  - 17) ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;
  - 18) dążenie do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania;
  - 19) teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów;
  - 20) systematycznie sprzątać plac budowy i nie doprowadzać do pozostawiania jakichkolwiek odpadów;
  - 21) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
  - 22) nie dopuszczać do pogorszenia obecnego stanu wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 23) 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. z 2025 r., poz. 418).

**Wskazane w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 11 lutego 2026 r. znak: WOOS-I.4221.440.2025.ML.2**

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

- 24) przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być

- prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 25) w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy 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;
  - 26) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
  - 27) zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji. Zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne);
  - 28) w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
  - 29) wycinkę drzew prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty/-tów posiadającego/-cych wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
  - 30) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
  - 31) do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia;
- Nalożone przez Burmistrza Wolomina:**
- 32) 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,
  - 33) w trakcie przerw w pracy wyłączać silniki spalinowe,
  - 34) materiały pyliste transportować pod przykryciem, pojazdami wyposażonymi w plandeki do przykrywania przewożonych materiałów,
  - 35) stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia w dni suche i wietrzne,
  - 36) cięcie elementów betonowych wykonywać metodą „na mokro” lub przy użyciu urządzeń wyposażonych w system odpylania,
  - 37) zastosować rozwiązania minimalizujące zużycie wody poprzez użycie ograniczników czasowych wypływu wody, stosowanie płuczek dwudzielnych,
  - 38) czyścić koła pojazdów wyjeżdżających z placu budowy (zamiatanie mechaniczne i ręczne, zraszanie),
  - 39) prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej w godzinach 6.00-22.00;
  - 40) plac budowy wyposażać w skrzynki z sorbentem w celu niwelowania ewentualnych wycieków.

### **III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:**

- 1) należy zaprojektować ogrodzenie terenu inwestycji 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). Dolna Krawędź ogrodzenia nie może posiadać ostrych krawędzi.

**IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko dla realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin;**

UZASADNIENIE

Pan \_\_\_\_\_ działający w imieniu p. \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_, 05-200 Wołomin, dnia 10 października 2025 r. (13 października 2025 r. data wpływu), złożył do Urzędu Miejskiego w Wołominie wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin. W odpowiedzi na wezwanie Burmistrza Wołomina z dnia 19 listopada 2025 r., znak: WOŚ.6220.32.2025, dokumentacja została uzupełniona przez Wnioskodawcę 27 listopada 2025 r. (2 grudnia 2025 r. data wpływu).

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, w związku z art. 39 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w przedmiotowej sprawie jest Burmistrz Wołomina.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienianych w § 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.).

Zgodnie § 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 zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta 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 1 ustawy ooś wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).

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

Na podstawie art. 80 ust. 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.) właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte.

Dla terenu realizacji inwestycji nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowym postępowaniu strony były skutecznie zawiadamiane poprzez stosowne informacje zamieszczone na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Wołominie, a także

przez udostępnienie pism w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Obwieszczeniem z dnia 14 października 2025 r., znak: WOŚ.6220.32.2025, Burmistrz Wołomina, podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin oraz wskazał miejsce i 30 dniowy termin składania uwag i wniosków, tj. od 14 października 2025 r. do 13 listopada 2025 r.

Informacja ta została zamieszczona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołominie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wołominie. W ramach procedury udziału społeczeństwa nie wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Wołominie żadne zgłoszenia.

W ramach prowadzonego postępowania administracyjnego polegającego na Burmistrz Wołomina uzyskał następujące stanowiska organów opiniujących/uzgadniających:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie opinią sanitarną z dnia 8 stycznia 2026 r., znak: ZNS.9022.4.64.2025 zaopiniował pozytywnie planowane przedsięwzięcie polegające na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin;
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 11 lutego 2026 r., znak: WOOS-I.4221.440.2025.ML.2 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki dla realizacji ww. przedsięwzięcia;
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 6 listopada 2025 r. (12 listopada 2025 r. data wpływu), znak: WD.ZZŚ.4900.16.2025.KC uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki dla realizacji ww. przedsięwzięcia. Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2025 r. (7 stycznia 2026 r. data wpływu), znak: WD.ZZŚ.4900.16.2025.KC(2), Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, podtrzymał stanowisko zawarte w Postanowieniu z dnia 31 grudnia 2025 r., znak: WD.ZZŚ.4900.16.2025.KC.

Planowana inwestycja polega na podziale działki inwestycyjnej o nr ewidencyjny – 245/6 na działki budowlane i działkę wydzieloną pod wewnętrzną drogę dojazdową oraz realizacji na działce o nr ewidencyjny – 245/6 zespołu maksymalnie 18 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Maksymalna planowana powierzchnia zabudowy zgodnie z §1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.) wyniesie 4,21 ha. Teren działki inwestycyjnej posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 4,21 ha, z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 1,46 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, drogi dojazdowe do posesji). Obszar objęty planowanym przedsięwzięciem stanowią grunty orne klasy RV i RVI oraz łąki trwałe klasy LV nieodznaczające się ponadprzeciętnymi walorami przyrodniczymi.

Na terenie inwestycji stwierdzono kupkówkę pospolitą, życię trwałą, rajgras wyniosły, tymotkę łąkową, perz właściwy, trzcinnika piaskowego, wiechlinę łąkową, śmiałka darniowego, wyczyńca łąkowego, kłosówkę wełnistą, kostrzewę czerwoną, stokłosę miękką i mietlicę pospolitą. Zaobserwowano też kilkadziesiąt gatunków pospolitych roślin synantropijnych i chwastów: nawłóć późna przymiotno kanadyjskie, mniszek lekarski, szczaw zwyczajny, ostrożeń polny, cykoria endywia, nostryk biały, chmiel zwyczajny, łopian większy, jastrzębiec kosmaczek, goździk kropkowany, zawciąg pospolity, rzodkiewnik piaskowy, starzec srebrzysty, glistnik jaskółcze ziele, jasnota mieszańcowa, rukiewnik wschodni, rdest ptasi, pięciornik srebrny, skrzyp polny, bylica polna, podbiał

pospolity, chaber pospolity, fiołek polny, powój polny, wyka siewna, dziurawiec zwyczajny, babka zwyczajna, babka lancetowata, poziewnik polny, przytulia pospolita, komosa biała, jaskier ostry, mak wątpliwy, koniczyna czerwona, koniczyna biała, komosa biała, pokrzywa zwyczajna i marchew zwyczajna. Na terenie inwestycji i sąsiadujących z nim zadrzewieniach obserwowano żerujące lub przelatujące dymówki, oknówki, wróble, sikory bogatki, kopciuszki, kosa, sójkę, wrony, grzywacza, kawki, zarejestrowano też głosy kapturki, zięby i pierwiosnka. Na terenie inwestycji nie stwierdzono obecności gniazd. Niw stwierdzono obecności płazów, zaobserwowano natomiast jaszczurkę zwinę. Stwierdzono pospolite motyle: perłowca malinowca, perłowca mniejszego, modraszka ikara, latolistka cytrynka, rusałek pawika, bielinka bytomkowca i bielinka rzepnika; a także dwa osobniki trzmiela ziemnego oraz dość liczne muchówki i błonkówki. Podczas kontroli odnaleziono niezbyt liczne kopce kreta europejskiego. Nie można natomiast wykluczyć bytowania na przedmiotowym terenie ssaków takich jak jeż wschodni, ryjówki czy myszy zaroślowe. Detekcja ultradźwięków w pobliżu granicznych zadrzewień wykazała obecność dwóch mroczków późnych. Nie odnaleziono miejsc mogących posłużyć nietoperzom jako kryjówek, takich jak dziuple, czy budki lęgowe.

Według stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu, do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska lęgowe.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz 13), zwanej dalej uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie 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.:

- a) leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
- b) wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
- c) leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
- d) 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
- e) 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
- f) 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
- g) 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 ostoju, 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.

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.

Zabezpieczenie zgodnie ze sztuką ogrodniczą drzew przewidzianych do adaptacji oraz odpowiednia lokalizacja zaplecza budowy zapewni zachowanie drzewostanu w dobrym stanie i ograniczy późniejsze straty w roślinności.

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

Wycinka drzew i krzewów poza okresem lęgowym lub w tym okresie poprzedzone bezpośrednią kontrolą nadzoru przyrodniczego wyeliminuje możliwość nieumyślnego spowodowania utraty lęgów przez ptaki oraz przypadkowego uśmiercania nietoperzy w związku z wycinką roślinności wysokiej i średniej.

W celu zapobieżenia utraty wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby, w sentencji postanowienia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie określił warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Warunek dotyczący odpowiedniego doboru roślinności do nasadzeń wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru.

Sposób wykonania ogrodzenia ma na celu umożliwienie swobodnego przemieszczania się drobnych zwierząt przez teren inwestycji, po jej realizacji.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację, nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgenicznego oddziaływania.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podejmować następujące działania zmierzające do ochrony środowiska gruntowo-wodnego:

- a. utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym wykorzystywane maszyny i urządzenia robocze;
- b. na terenie placu budowy zorganizowane zostaną szlaki komunikacyjne, oraz strefy magazynowania materiałów budowlanych, magazynowania sprzętu budowlanego oraz magazynowania odpadów,
- c. zaplecze techniczne zorganizowane będzie na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych;
- d. pojazdy biorące udział w pracach budowlanych będą tankowane paliwem na stacjach paliw poza terenem inwestycji. W razie ewentualnej konieczności uzupełnienia paliwa maszyn roboczych na terenie budowy, proces ten będzie odbywał się w miejscu utwardzonym płytami betonowymi, w strefie magazynowania sprzętu budowlanego w bezpośrednim sąsiedztwie skrzynki z sorbentem;

- e. pojazdy i maszyny budowlane wykorzystywane podczas realizacji przedsięwzięcia nie będą serwisowane lub naprawiane na terenie inwestycji. Jeżeli zajdzie taka potrzeba prace te wykonane będą w specjalistycznych warsztatach poza terenem inwestycji;
- f. wszystkie prace będą prowadzone i nadzorowane przez osoby do tego uprawnione, posiadające wszystkie wymagane kwalifikacje;
- g. prace ziemne będą prowadzone po dokładnym zlokalizowaniu istniejącego uzbrojenia terenu,
- h. prowadzenie zgodnej z wymogami prawnymi gospodarki odpadami;
- i. zaplecze do realizacji inwestycji (lub ewentualnej likwidacji) zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych;
- j. powstałe masy ziemi zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane i zagospodarowane na terenie działki inwestycyjnej i tak humus zostanie rozplantowany przy tworzeniu terenów zielonych, a pozostałe, możliwe do wykorzystania masy ziemne jako podbudowa na dojazdy do budynków;
- k. woda na etapie realizacji inwestycji będzie dostarczana na teren inwestycji z gminnej sieci wodociągowej. W przypadku zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza, zostanie ona dostarczona na teren inwestycji beczkowozami;
- l. działki inwestycyjne zostaną ogrodzone ogrodzeniem ażurowym z ocynkowanej i powlekanej siatki ogrodowej lub panelów ogrodzeniowych, w obu wariantach ogrodzenie będzie osadzone na słupkach stalowych. Minimalna średnica oczek 60 mm. Ogrodzenia zostaną zaprojektowane bez montażu płyty podmurówkowej między słupkami stalowymi co zapewni odpowiedni prześwit dla małych zwierząt (np. płazów, gadów, gryzoni) umożliwiającą ich swobodne przemieszczanie. Spód siatki zostanie przymocowany do słupków na wysokości minimum 10 cm od poziomu gruntu;
- m. na terenie budowy planuje się wykorzystywanie mobilnych kabin sanitarnych typu TOI-TOI,
- n. w razie potrzeby odwodnienia wykopów najprawdopodobniej zostanie zastosowana technologia igłofiltrów. Jest to jedna z najpopularniejszych metod stosowanych obecnie przy odwadnianiu wykopów inżynierskich i budowlanych. Podstawowymi elementami instalacji są igłofiltry, rurociąg kolektora ssącego oraz agregat pompowy. Igłofiltry zakończone filtrem, umiejscawiane są w gruncie i stanowią punkty ujęć wodnych. Umożliwiają one pozyskiwanie i odprowadzanie wody z otaczającego go obszaru;
- o. strefa magazynowania odpadów i sprzętu budowlanego zostanie zorganizowana, w sposób zapobiegający niekorzystnemu oddziaływaniu ewentualnych wycieków olejów lub substancji płynnych na stan gleby i wód gruntowych. Strefy te wyposażone będą w skrzynki z sorbentem w celu uniemożliwienia przedostania się substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych, do gruntu;
- p. kontenery na odpady i miejsca magazynowania odpadów luzem w fazie jej realizacji zostaną wyposażone w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych w nich odpadów oraz uniemożliwiające wpływ opadów atmosferycznych na zawartość kontenerów. Magazynowanie odpadów przy zastosowaniu tego typu zabezpieczenia nie będzie wiązało się z ryzykiem powstawania odcieków związanych z infiltracją materiału odpadowego przez wody opadowe;
- q. wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek, co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym;
- r. budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m<sup>3</sup>, następnie będą odbierane przez wozy asenizacyjne i transportowe do najbliższego punktu zlewnego;
- s. wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą przetrzymywane w zlokalizowanych na terenie każdej posesji, indywidualnie wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów, na utwardzonym podłożu w specjalnie oznaczonych pojemnikach na odpady zbierane selektywnie oraz zmieszane odpady komunalne. Częstotliwość wywozu odpadów komunalnych będzie zależać od harmonogramu wywozu odpadów zmieszanych i segregowanych z terenu gminy Wołomin dla obszaru objętego inwestycją. Odpady komunalne zmieszane będą magazynowane w osobnych pojemnikach o kolorystyce i opisie zapewniających brak możliwości mieszania odpadów z frakcją magazynowaną selektywnie.;

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 Czarna i kodzie RW 2000102671869.

JCWP Czarna o kodzie RW 2000102671869 jest to naturalna część wód, monitorowana, o ogólnym złym stanie. Zły stan JCWP uwarunkowany jest stanem chemicznym określonym jako poniżej dobrego i słabym stanem ekologicznym. Wskaźniki determinujące stan ekologiczny: OWO; makrofity, makrobezkręgowce, ichtiofauna. Wskaźniki determinujące stan chemiczny: benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(g,h,i)perylen, fluoranten; bromowane difenyletery, rtęć, heptachlor. 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, obiekty mostowe rp, a także głównym źródłem presji chemicznych jest – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznanne (substancje zakazane). 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: OWO; MIR, MMI, EFI+PL/ IBI\_PL; benzo(b)fluoranten(w), benzo(g(w), h(w), i)perylen(w), bromowane difenyletery(b), rtęć(b), heptachlor(b). 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. Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w), fluoranten(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie JCWPd o kodzie PLGW200054, aktualnie rozpatrywana jednolita część wód podziemnych posiada dobry stan 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 i udokumentowanego 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 odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi.

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

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 r., 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 r., poz. 960 ze zm.) map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

Przeprowadzone analizy i uzgodnienia wykazały możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy ooś. Biorąc pod uwagę rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, jego usytuowanie oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, określono środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowej inwestycji.

W toku postępowania rozważono również konieczność przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 ustawy ooś.

Na podstawie ustaleń poczynionych w postępowaniu oraz biorąc pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w tym przedmiocie, stosownie do art. 82 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

1. posiadane na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dane na temat przedsięwzięcia, pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji,
2. ze względu na rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz jego brak powiązania z innymi przedsięwzięciami w chwili obecnej nie istnieje możliwość ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym,
3. nie istnieje możliwość negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Ze względu na położenie i skalę planowanego przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego transgranicznego oddziaływania na środowisko, zatem, stosownie do art. 82 ust.1 pkt 4 ustawy ooś, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Rozpatrując wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin, wzięto pod uwagę wszystkie dokumenty zgromadzone w sprawie, w szczególności wymienione w art. 80 ust. 1 pkt 1-3 ustawy ooś.

Działając w trybie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, w związku z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin; dysponując jednocześnie raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz jego uzupełnieniami, niniejszą decyzją ustalono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji i użytkowania przedsięwzięcia.

Ponadto, stwierdzono brak konieczności ponownej oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Zawiadomieniem z dnia 20 lutego 2025 r. znak: WOŚ.6220.32.2025, 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. 82 ust. 3 ustawy o oś, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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. 2023, poz. 2111 ze zm.). Potwierdzenie przelewu z dnia 13.10.2025 r.

Załączniki:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy o oś.  
(pieczęć okrągła Burmistrza Wołomina)

Z up. Burmistrza  
Małgorzata Izdebska  
(Sekretarz Gminy)

Otrzymuje:

1. p. \_\_\_\_\_ działający w imieniu p. \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_, 05-230 Kobyłka,
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 37/2026, z dnia 31 marca 2026 r., znak: WOŚ.6220.32.2025 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 245/6 w obrębie 0001 Helenów, gmina Wołomin.**

Planowana inwestycja polega na podziale działki inwestycyjnej o nr ewidencyjnym – 245/6 na działki budowlane i działkę wydzieloną pod wewnętrzną drogę dojazdową oraz realizacji na działce o nr ewidencyjnej – 245/6 zespołu maksymalnie 18 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe, na ww. działkach przewiduje się budowę maksymalnie 18 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznej drogi dojazdowej, dojeżdż do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Powierzchnia budynków nie będzie przekraczała maks. 250 m<sup>2</sup>, garaż maks. 50 m<sup>2</sup>, wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 300 m<sup>2</sup> na pojedynczą działkę.

Parametry budynków:

- Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne,
- Gabaryty budynku – maks. 250 m<sup>2</sup>,
- Liczba kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- Rodzaj podpiwniczenia – brak,
- Ewentualna możliwość posadowienia garażu/ wiaty - powierzchnia do 50 m<sup>2</sup>.

W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się:

- wykonywanie robót ziemnych,
- wykonanie fundamentów pod budynki i garaże/wiaty,
- wykonanie instalacji wodociągowej,
- wykonanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogą dojazdową,
- posadowienie konstrukcji budynków,
- posadowienie konstrukcji garaży/wiat,
- prace wykończeniowe,
- uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów,
- urządzenie terenów zielonych.

Wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone.

Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości do 10 m<sup>3</sup>.

Woda na potrzeby bytowe będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą piece grzewcze na gaz propan lub gaz ziemny, albo na biomasę w postaci pelletu o max. mocy 24 kW każdy lub pompy ciepła. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

W ramach inwestycji przewiduje się zastosowanie grawitacyjnego systemu wentylacyjnego jako podstawowego rozwiązania w zakresie wentylacji budynków oraz klimatyzatorów. W wybranych pomieszczeniach, takich jak kuchnia czy łazienka, możliwe będzie zastosowanie wentylacji mechanicznej w celu zapewnienia odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych. Dopuszcza się również możliwość zastosowania systemu wentylacji mechanicznej z rekuperacją, stanowiącego energooszczędne rozwiązanie z odzyskiem energii cieplnej.

Z up. Burmistrza

Małgorzata Izdebska  
Sekretarz Gminy