BURMISTRZ WOŁOMINA Wołomin, dnia 29 czerwca 2026 r.
WOŚ.6220.14.2025

DECYZJA nr 96/2026
o środowiskowych uwarunkowaniach

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 2026 r., poz. 670) (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 2026 r.; poz. 662), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 czerwca 2025 r. (data wpływu: 26 czerwca 2025 r.) uzupełnionego: 14 sierpnia 2025 r. (data wpływu: 25 sierpnia 2025 r.), 16 września 2025 r. (data wpływu: 17 września 2025 r.), 16 września 2025 r. (data wpływu: 23 września 2025 r.), 26 września 2025 r. (data wpływu: 8 października 2025 r.), 23 marca 2026 r. (data wpływu: 26 marca 2026 r., xxxx xxxx xxxxxxx, xx. xxxxxxxx xx, xx-xxx xxxxx, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ewidencyjnej 324/3 obręb Majdan 0003, gmina Wołomin,

I. Stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ewidencyjnej 324/3 obręb Majdan 0003, gmina Wołomin;

II. 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 2026 r. poz. 670), 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:

Wskazane w Postanowieniu z dnia 24 października 2025 r. (data wpływu: 31 październik 2025 r.), znak: WD.ZZŚ.4901.150.2025.WD(4) 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, 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 zlokalizować w odległości co najmniej 50 m od istniejących cieków wodnych oraz zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód; wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiając 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 transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
6) materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
7) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę dostarczać w butelkach lub specjalistycznych pojemnikach/beczkowozach;
8) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda wykorzystywana będzie na cele bytowe mieszkańców z projektowanych indywidualnych studni głębinowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
9) 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;
10) 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 – 5 m; do osi rowu przydrożnego – 7,5 m; do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, jeżeli odprowadzane są do niej ścieki oczyszczone biologicznie w stopniu określonym w przepisach dotyczących ochrony wód – 30 m;
11) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu TOY-TOY) zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
12) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty:
13) włazy zbiorników bezodpływowych wynieść ponad poziom terenu;
14) 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;
15) 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 (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 524 ze zm.);
16) 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, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
17) prace w obrębie koryt rzek i cieków oraz urządzeń wodnych prowadzić w sposób zapewniający swobodny przepływ wód w obrębie ww. koryt (np. poprzez budowę cieków pod osłoną gródź, wykonanie kanałów obiegowych, kanałów zastępczych, itd.) oraz ograniczający zaburzenia stosunków gruntowo-wodnych w rejonie koryt rzek i cieków, a także w sposób ograniczający zmętnienie wód w obrębie cieków, rzek i rowów melioracyjnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
18) nie dopuścić do zniszczenia lub uszkodzenia istniejącego systemu odwadniającego, w tym rowów melioracyjnych, bez uprzedniego wykonania nowego systemu;
19) 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;
20) wszelkie roboty ziemne ograniczyć do bezwzględnego minimum i prowadzić w sposób zaplanowany i nadzorowany, aby uniemożliwić rozprzestrzenianie się zanieczyszczonych wód opadowych do wód gruntowych;
21) wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
22) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
23) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami na których znajdują się cieki wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
24) ograniczyć do niezbędnego minimum powierzchnie terenów przekształconych na każdym etapie prac;
25) ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;
26) dążyć do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania;
27) teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów;
28) systematycznie sprzątać plac budowy i nie dopuszczać do pozostawiania jakichkolwiek odpadów, w szczególności w obrębie cieków wodnych;
29) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
30) nie dopuszczać do pogorszenia obecnego stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

Wskazane w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 8 stycznia 2026 r. (data wpływu: 9 stycznia 2026 r.), znak: WOOŚ-I.4220.937.2025.MKA.5; Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:
31) przed sporządzeniem projektu budowalnego 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 odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
32) 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;
33) wszelkie „pułapki" (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
34) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednostronnie i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
35) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym; zaplecze budowy wyposażyć w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne).

Nałożone przez Burmistrza Wołomina:
36) 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;
37) w trakcie przerw w pracy wyłączać silniki spalinowe;
38) materiały pyliste transportować pod przykryciem, pojazdami wyposażonymi w plandeki do przykrywania przewożonych materiałów;
39) stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia w dni suche i wietrzne;
40) cięcie elementów betonowych wykonywać metodą „na mokro" lub przy użyciu urządzeń wyposażonych w system odpylania;
41) czyścić koła pojazdów wyjeżdżających z placu budowy (zamiatanie mechaniczne i ręczne,

zraszanie);
42) powstałe masy ziemne w pierwszej kolejności należy zagospodarowywać na trenie przedsięwzięcia, a następnie przekazywać do zagospodarowania uprawnionemu podmiotowi;
43) 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;
44) plac budowy wyposażyć w skrzynki z sorbentem w celu niwelowania ewentualnych wycieków.

UZASADNIENIE

W dniu 26 czerwca 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Wołominie wpłynął wniosek z dnia 24 czerwca 2025 r., uzupełniony 14 sierpnia 2025 r. (data wpływu: 25 sierpnia 2025 r.), 16 września 2025 r. (data wpływu: 17 września 2025 r.), 16 września 2025 r. (data wpływu: 23 września 2025 r.), 26 września 2025 r. (data wpływu: 8 października 2025 r.), 23 marca 2026 r. (data wpływu: 26 marca 2026 r. xxxx xxxxx xxxxxxxxx, ul. xxxxxxxx xx, xx-xxx xxxxxx, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ewidencyjnej 324/3 obręb Majdan 0003, gmina Wołomin.

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

Przedmiotowa inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa 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 z § 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.), 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 3 ustawy ooś 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 ooś.

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

1. Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2026 r. (data wpływu 9 stycznia 2026 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOŚ-I.4220.937.2025.MKA.5 wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia 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 ooś. Pismem z dnia 27 kwietnia 2026 r., znak: WOOŚ-I.4220.495.2026.MKA, Regionalny Dyrektor

Ochrony Środowiska w Warszawie podtrzymał stanowisko zawarte w postanowieniu z dnia 8 stycznia 2026 r., znak: WOOŚ-I.4220.937.2025.MKA.5;

2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 24 października 2025 r. (data wpływu: 31 października 2025 r.), znak: WD.ZZŚ.4901.150.2025.WD(4), wydał opinię, że dla ww. przedsięwzięcia 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. Pismem z dnia 14 kwietnia 2026 r., znak: WD.ZZŚ.4901.150.2025.WD(5), Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie podtrzymał stanowisko zawarte w piśmie z dnia 24 października 2025 r. (data wpływu: 31 października 2025 r.), znak: WD.ZZŚ.4901.150.2025.WD(4);
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie opinią sanitarną z dnia 23 kwietnia 2026 r., znak: ZNS.9022.4.37.2025, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

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) <u>skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:</u>

W ramach omawianej inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj.: przyłącze do sieci energetycznej, budowa studni głębinowej oraz budowa szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe.

W obrębie działki ewidencyjnej 324/3 obręb Majdan projektuje się 3 budynki mieszkalne jednorodzinne o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni zabudowy 120 m^2. Ponadto projektuje się budowę hali magazynowej o powierzchni zabudowy 220 m^2.

Obsługa komunikacyjna planowanych obiektów będzie odbywać się z ulicy Racławickiej poprzez działki ewidencyjne nr 326/4 i 326/12.

Powierzchnia działki ewidencyjnej 324/3, na której zaplanowano inwestycję wynosi 5 101m^2 i obejmuje grunty RV - grunty orne klasy V, czyli przeznaczone do uprawy rolnej, ale również o niskiej jakości, trudne w uprawie, o małej urodzajności i małej przydatności rolniczej.

Zakładane parametry budynków mieszkalnych:

a. powierzchnia zabudowy budynku: każdy do 120 m^2;
b. liczba kondygnacji pojedynczego budynku: do dwóch kondygnacji naziemnych;
c. fundamenty: tradycyjne - na ławach fundamentowych;
d. ściany: dwuwarstwowe pustak ceramiczny 25 cm +styropian 20 cm /wełna mineralna 16 cm;
e. strop: żelbetowy wylewany;
f. dach: tradycyjna więźba dachowa pokryta dachówką ceramiczną;
g. elewacja: tynk w kolorze białym i grafitowym, połączony z drewnem elewacyjnym;
h. ogrzewanie podłogowe we wszystkich pomieszczeniach, elektryczne podgrzewanie ciepłej wody użytkowej;
i. wentylacja: mechaniczna z rekuperacją;
j. szczelne szambo o pojemności do 10 m^3.

Zakładane parametry hali magazynowej:

a. konstrukcja stalowa: ocynkowana;
b. poszycie ścian: płyta warstwowa PIR 100mm, rdzeń z pianki poliuretanowej;
c. poszycie dachu, płyta warstwowa PIR 100mm, rdzeń z pianki poliuretanowej;
d. stolarka okienno-drzwiowa: PCV;

e. drzwi stalowe;
f. szczelne szambo o pojemności do 10 m^3.

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 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 planowanego przedsięwzięcia znajduje się 12 budynków mieszkalnych:

a. na działce ewidencyjnej nr 326/10 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy wynoszącej 102 m^2;
b. na działce ewidencyjnej nr 326/2 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni 50 m^2 oraz budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 120 m^2;
c. na działce ewidencyjnej nr 326/13 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni 60 m^2;
d. na działce ewidencyjnej 324/1 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 144 $m^{2.}$
e. na działce ewidencyjnej nr 324/10 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni 86 m^2 oraz budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy wynoszącej 98 m^2;
f. na działce ewidencyjnej nr 321/3 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny trzykondygnacyjny o powierzchni 92 m^2;
g. na działce ewidencyjnej 320/2 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 141 m^2;
h. na działce ewidencyjnej nr 264/7 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy wynoszącej 100 m^2;
i. na działce ewidencyjnej nr 263 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 124 m^2;
j. na działce ewidencyjnej nr 266/1 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 127 m^2.

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

Teren przeznaczony pod inwestycję w przeważającej części jest niezagospodarowany, porośnięty roślinnością zielną i niewielkimi drzewami i krzewami. Południową granicę działki stanowi rów, który podczas wykonywanej wizji lokalnej był suchy. Na inwentaryzowanym terenie dominującym gatunkiem rośliny jest kostrzewa trzcinowa *Festuca arundinacea*, która pokrywa około 90% powierzchni nieruchomości. Gatunkami domieszkowymi są: nawłoć kanadyjska *Solidago canadensis,* nawłoć późna *Solidago gigantea*, przymiotno białe *Erigeron annuus*, koniczyna łąkowa *Trifolium pratense,* dziewanna *Verbascum sp.,* wyka ptasia *Vicia cracca,* pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica,* ostrzeń polny *Cirsium arvense,* wrotycz pospolity *Tanacetum vulgare,* glistnik jaskółcze ziele *Chelidonium majulus,* wilczomlecz lancetowaty *Euphorbia esula,* tymotka łąkowa *Phleum pratense,* szczaw polny *Rumex acetosella,* szczaw zwyczajny *Rumex acetosa*. Ponadto występują następujące gatunki drzew i krzewów: brzoza brodawkowata *Betula pendula*, dąb szypułkowy *Quercus robur,* sosna zwyczajna *Pinus silvestris,* topola osika *Populus tremula*.

Na terenie inwestycji nie stwierdzono obecności płazów oraz gadów. Na terenie działki stwierdzono obecność 3 gatunków ptaków: kosa *Turdus merula*, cierniówki *Curruca communis* i dzięcioła dużego *Dendrocopos major*. Ponadto nad terenem planowanej inwestycji w trakcie liczenia przelatywały: sierpówki *Streptopelia decaocto,* kawki *Corvus monedula,* jerzyki *Apus apus* oraz dymówki *Hirundo rustica*. Na terenie przylegającym do nieruchomości, oprócz wymienionych wyżej gatunków ptaków, stwierdzono: bogatkę *Parus major*, kapturkę *Sylvia atricapilla,* trznadla *Emberiza citrinella* i łozówkę *Acrocephalus palustris.* Na terenie inwestycji stwierdzono ślady żerowania dzików. Stwierdzono pojedyncze motyle: rusałkę pokrzywnik *Aglais urticae* oraz rusałkę

pawik *Aglais io* a także chrząszcze: *łanochę* pobrzęcz *Oxythyrea funesta*, nawrażkę długonogę *Labidostomis longimana* oraz *Lygistopterus sanguineus.*

Przewidywane zużycie wody oraz energii na etapie eksploatacji inwestycji przedstawia się w sposób następujący:

- zużycie energii elektrycznej: ok. 30 000 kWh/rok;
- zużycie wody: ok. 500 m^3/rok.

Na etapie realizacji inwestycji nie będzie wytwarzana zanieczyszczona gleba, natomiast zostanie wytworzona niezanieczyszczona gleba w ilości około 350 m^3. 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.

d) <u>emisji i występowania innych uciążliwości;</u>

W trakcie realizacji inwestycji mogą występować oddziaływania na środowisko dotyczące:

- emisji zanieczyszczeń do powietrza, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu;
- emisji hałasu, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu i pracą elektronarzędzi;
- oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne;
- 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.

Charakter oddziaływania w trakcie prowadzenia prac, krótki okres inwestycyjny oraz przejściowy charakter oddziaływania emisji, pozwalają na stwierdzenie, że nie należy spodziewać się znaczącego oddziaływania w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza poza granicami terenu należącego do Inwestora.

W trakcje 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.

W projektowanych budynkach mieszkalnych zaplanowano instalację ogrzewania podłogowego oraz elektryczny system przygotowania ciepłej wody użytkowej.

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.2014.112 j.t.) na terenach z zabudową chronioną akustycznie.

Na terenie inwestycji będą powstawać ścieki bytowe odprowadzana będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych; szamba o pojemności do 10 m^3, 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 biologicznie czynne 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 nie zalicza się do zakładów, a w szczególności do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ze względu na swoją specyfikę, planowane przedsięwzięcie nie będzie stwarzać ryzyka wystąpienia katastrofy naturalnej. Będzie także odporne na mogące wystąpić katastrofy naturalne.

Planowane obiekty zostaną zaprojektowane i wykonane zgodnie z wymaganiami stawianymi w ustawie Prawo budowlane i w przepisach branżowych, więc należy stwierdzić, że funkcjonowanie inwestycji nie będzie stwarzać zagrożenia wystąpienia katastrofy budowlanej.

Omawiane zamierzenie inwestycyjne nie będzie przyczyniać się do pogłębiana zmian klimatu, ze względu na swój lokalny, niewielki charakter oraz niewielką emisję gazów i pyłów do powietrza. Projektowana inwestycja w skali lokalnej nie przyczyni się do zmian w zakresie temperatury, ilości opadów atmosferycznych czy wilgotności powietrza. Ilość substancji uwalniana podczas eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie spowoduje zmian termicznych, zamglenia czy innych skutków wywołujących zmiany klimatu lokalnego.

Celem minimalizacji podatności planowanej inwestycji na zmiany klimatu jest zaprojektowanie jej zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i budowlanymi, przy czym należy podkreślić, że obiekty zaprojektowano w standardzie energetycznym energooszczędnym, co znacząco ograniczy ich zapotrzebowania na ciepło.

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:

a) 15 02 02* - sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi – 0,01 Mg;
b) 15 02 03 - sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne inne niż 15 02 02* – 0,01 Mg;
c) 17 01 01 odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów – około 1 Mg;
d) 17 01 02 gruz ceglany – około 1,5 Mg;
e) 17 01 07 zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06- około 12 Mg;
f) 17 02 01 drewno – około 0,5 Mg;
g) 17 02 03 tworzywo sztuczne (styropian, folia, pianka poliuretanowa) – około 6 Mg;
h) 17 04 05 żelazo i stal – około 0,01 Mg;
i) 17 04 11 kable inne niż wymienione w 17 04 10 – 0,05 Mg;
j) 17 05 03 gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne – 0,01 Mg;
k) 17 05 04 gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 – 700 Mg;
l) 17 09 04 zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03 – około 0,5 Mg;
m) 20 03 01 niesegregowane; zmieszane odpady komunalne – 0,1 Mg.

Odpady powstające podczas realizacji przedsięwzięcia będą segregowane oraz do czasu odbioru przez uprawnionych odbiorców tymczasowo magazynowane w szczelnych pojemnikach lub kontenerach, zapewnionych przez wykonawcę robót. Wykorzystywane pojemniki i kontenery będą odporne na działanie składników odpadów, które będą w nich magazynowane, a także będą zabezpieczać odpady przed rozwiewaniem i dostępem zwierząt oraz osób postronnych.

Miejsca magazynowania odpadów będą zorganizowane w sposób nie powodujących zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zapobiegający negatywnemu

oddziaływaniu odpadów na środowisko gruntowo-wodne oraz powierzchnię ziemi: będą miały utwardzone podłoże, zabezpieczające przed przenikaniem ewentualnego odcieku do gruntu.

Wytworzone odpady zostaną przekazane uprawnionemu odbiorcy, celem ich odzysku bądź unieszkodliwienia, przy czym w pierwszej kolejności odpady przekazywane będą do odzysku, a dopiero odpady nieprzydatne z punktu widzenia odzysku będą kierowane do unieszkodliwienia.

Podczas eksploatacji projektowanych budynków będą powstawać odpady komunalne zmieszane (kod 20 03 01) oraz wysegregowane frakcje odpadów komunalnych:

a) 15 01 01 opakowania z papieru i tektury – 2 Mg/rok;
b) 15 01 02 opakowania z tworzyw sztucznych – 1,5 Mg/rok;
c) 20 01 01 papier – 0,5 Mg/rok;
d) 20 01 02 szkło – 1 Mg/rok;
e) 20 01 39 tworzywa sztuczne – 1 Mg/rok;
f) 20 02 01 odpady ulegające biodegradacji – 1 Mg/rok;
g) 20 03 01 – niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – 2 Mg/rok.

Odpady będą magazynowane selektywnie w przeznaczonych na ten cel pojemnikach/kontenerach. Miejsce magazynowania odpadów będzie posiadać utwardzoną nawierzchnię, a także zostanie zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych oraz zwierząt.

Wytworzone odpady będą przekazywane wyłącznie uprawnionym odbiorcom, celem ich odzysku bądź unieszkodliwienia, przy czym w pierwszej kolejności odpady przekazywane będą do odzysku, a dopiero odpady nieprzydatne z punktu widzenia odzysku będą kierowane do unieszkodliwienia.

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 samooczyszczenia 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 łęgowe oraz ujścia rzek,

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wodno- błotnymi oraz obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych siedlisk łęgowych 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 górskimi 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, ze zm.). Najbliższy obszar Natura 2000 Białe Błota PLH140038 oddalony jest o około 5,3 km w kierunku północno-zachodnim od lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina dln Bugu - Dolina dln Wieprza GKPnC-7) zlokalizowany jest w odległości około 6,9 km w kierunku południowo-wschodnim od terenu inwestycji.

Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm., 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 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 odstępstwa 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 pojawią 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./km^2.

i) obszary przylegające do jezior,

W miejscu realizacji inwestycji nie występują jeziora.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej,

W rejonie przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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- głównie rzeki, - 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, tj. 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, BZT_5, 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 JCWPd o kodzie PLGW200054. Aktualnie rozpatrywana jednolita część wód podziemnych 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 (część centralna), nieudokumentowanego nr 215- Subniecka oraz 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.

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 planowanego przedsięwzięcia znajduje się 12 budynków mieszkalnych:

a. na działce ewidencyjnej nr 326/10 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy wynoszącej 102 m^2;
b. na działce ewidencyjnej nr 326/2 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni 50 m^2 oraz budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 120 m^2;
c. na działce ewidencyjnej nr 326/13 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni 60 m^2;
d. na działce ewidencyjnej 324/1 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 144 m^2.
e. na działce ewidencyjnej nr 324/10 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek

mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni 86 m^2 oraz budynek mieszkalny jednokondygnacyjny
o powierzchni zabudowy wynoszącej 98 m^2;

f. na działce ewidencyjnej nr 321/3 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny trzykondygnacyjny o powierzchni 92 m^2;
g. na działce ewidencyjnej 320/2 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 141 m^2;
h. na działce ewidencyjnej nr 264/7 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy wynoszącej 100 m^2;
i. na działce ewidencyjnej nr 263 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 124 m^2;
j. na działce ewidencyjnej nr 266/1 obręb ewidencyjny Majdan 0003, znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni 127 m^2.

g) <u>możliwości ograniczenia oddziaływania,</u>

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, a także wskazano konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń pułapek antropogenicznych powstałych podczas realizacji inwestycji.

W celu zapobieżenia utraty wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

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

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) 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;
7) odpady będą gromadzone selektywnie w pojemnikach/kontenerach, w sposób nie powodujący zagrożenia dla środowiska, zdrowia i życia ludzi, w wydzielonych do czasu odbioru przez upoważnione jednostki;
8) uzupełnianie płynów eksploatacyjnych w maszynach i pojazdach, pracujących na placu budowy, wykonywane będzie poza terenem budowy;
9) 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;
10) w czasie budowy woda do celów pitnych będzie dostarczana w pojemnikach jednorazowych typu PET lub będzie dostępna z dystrybutora, natomiast woda do celów technologicznych będzie dostarczana w beczkowozach lub w pojemnikach typu mauzer;
11) 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) ścieki bytowe powstające na terenie poszczególnych działek budowlanych odprowadzane będą do własnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamb szczelnych) o pojemności do 10 m^3;
3) wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych będą zagospodarowywane na działce własnej;
4) odpady komunalne magazynowane będą w wyznaczonym na ten cel miejscu, na terenie poszczególnych działek budowlanych (oddzielnie dla każdej z nich). Odpady będą magazynowane selektywnie w przeznaczonych na ten cel zamykanych pojemnikach, a w przypadku odpadów segregowanych dopuszcza się możliwość ich magazynowania w odpowiednio oznakowanych workach udostępnianych przez odbiorcę odpadów wybranego przez gminę;
5) miejsca magazynowania odpadów będą zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych, oraz zwierząt, a także będą posiadać utwardzoną nawierzchnię;
6) odpady wytworzone na terenie inwestycji będą przekazywane uprawnionemu podmiotowi do dalszego zagospodarowania.

Zawiadomieniem z dnia 4 maja 2026 r. znak: WOŚ.6220.14.2025, 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.

<u>Pouczenie:</u>

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 26 czerwca 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:

1. xxxx xxxxx xxxxxxxxx, xx. xxxxxxx xx, xx-xxx xxxxx,
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. Prądzyńskiego 3, 05-200 Wołomin.

Załącznik numer 1 do decyzji Nr 96/2026, z dnia 29 czerwca 2026 r., znak: WOŚ.6220.14.2025 o środowiskowych uwarunkowaniach.

W obrębie działki ewidencyjnej 324/3 projektuje się 3 budynki mieszkalne jednorodzinne o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni zabudowy 120 m^2. Ponadto projektuje się budowę hali magazynowej o powierzchni zabudowy 220 m^2.

Obsługa komunikacyjna planowanych obiektów będzie odbywać się z ulicy Racławickiej poprzez działki ewidencyjne nr 326/4 i 326/12.

Powierzchnia działki ewidencyjnej 324/3, na której zaplanowano inwestycję wynosi 5 101m^2 i obejmuje grunty RV - grunty orne klasy V, czyli przeznaczone do uprawy rolnej, ale również o niskiej jakości, trudne w uprawie, o małej urodzajności i małej przydatności rolniczej.

W czasie realizacji wykonawca nie przewiduje usuwania roślinności, gdyż nie koliduje ona z planowaną inwestycją.

Zakładane parametry budynków mieszkalnych:
a. powierzchnia zabudowy budynku: każdy do 120 m^2;
b. liczba kondygnacji pojedynczego budynku: do dwóch kondygnacji naziemnych;
c. fundamenty: tradycyjne - na ławach fundamentowych;
d. ściany: dwuwarstwowe pustak ceramiczny 25 cm +styropian 20 cm /wełna mineralna 16 cm;
e. strop: żelbetowy wylewany;
f. dach: tradycyjna więźba dachowa pokryta dachówką ceramiczną;
g. elewacja: tynk w kolorze białym i grafitowym, połączony z drewnem elewacyjnym;
h. ogrzewanie podłogowe we wszystkich pomieszczeniach, elektryczne podgrzewanie ciepłej wody użytkowej;
i. wentylacja: mechaniczna z rekuperacją;
j. szczelne szambo o pojemności do 10 m^3.

Zakładane parametry hali magazynowej:
a. konstrukcja stalowa: ocynkowana;
b. poszycie ścian: płyta warstwowa PIR 100mm, rdzeń z pianki poliuretanowej;
c. poszycie dachu, płyta warstwowa PIR 100mm, rdzeń z pianki poliuretanowej;
d. stolarka okienno-drzwiowa: PCV;
e. drzwi stalowe;
f. szczelne szambo o pojemności do 10 m^3.

Do ogrzewania planowanych budynków oraz podgrzewania cieplej wody użytkowej w budynkach zostanie zastosowane ogrzewanie elektryczne.

Z up. Burmistrza
Małgorzata Izdebska

Sekretarz Gminy