BURMISTRZ WOŁOMINA Wołomin, dnia 18 listopada 2026 r.
WOŚ.6220.45.2025

DECYZJA nr 167/2026
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 2026 r., poz. 670 ze zm.) (dalej zwana *ustawą ooś*) § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi 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 ze zm.), w związku z wnioskiem Pani xxxxxxxx xxx, ul. xxxxxxxx x, xx-xxx xxxxxxx, reprezentowanej przez xxxx xxxxx xxxxxxxx, xx. xxxxxxx x, xx-xxx xxxxxxx, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08.

I. Ustalam środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia

polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08.
Charakterystyka całego przedsięwzięcia stanowi załącznik, będący integralną częścią niniejszej decyzji.

II. Określam

1) Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja polega na podziale działek ewidencyjnych o nr 216, 219, 220, 221, 222/2, 224, 226 obręb Zagościniec 08, na działki budowlane a następnie realizacji na nowo wydzielonych działkach oraz działce o nr ew. 222/1 zespołu maksymalnie 66 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji, którą stanowi działka o nr ew. 223 obręb Zagościniec 08.

2) Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

Wskazane w Postanowieniu z dnia 3 kwietnia 2026 r. (data wpływu: 7 kwietnia 2026 r.), znak: WD.ZZŚ.4901.276.2025.WD(3) 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 szybkie 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 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 wodę wykorzystywać na cele bytowe mieszkańców, z projektowanych studni głębinowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
9. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wodę wykorzystywać na cele technologiczne, do pojenia zwierząt oraz higienizacji, jak również na cele socjalno-bytowe osób pracujących z istniejącej studni głębinowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
10. 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;
11. 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 budynków inwentarskich i związanych z nimi szczelnych silosów, zbiorników do gromadzenia nieczystości, kompostu oraz podobnych szczelnych urządzeń - 15 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; do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych, najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji lokalnej bez urządzeń biologicznego oczyszczania ścieków oraz do granicy pola filtracyjnego - 70 m;
12. na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu TOY-TOY), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
13. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
14. włazy zbiorników bezodpływowych wynieść ponad poziom terenu;
15. 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;
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. 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;
18. wszelkie roboty ziemne ograniczyć do bezwzględnego minimum i prowadzić w sposób zaplanowany i nadzorowany, aby uniemożliwić rozprzestrzenianie się zanieczyszczonych wód opadowych do wód gruntowych;
19. wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
20. roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;

21. 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;
22. ograniczyć do niezbędnego minimum powierzchnie terenów przekształconych na każdym etapie prac;
23. ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;
24. dążyć do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania;
25. teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów;
26. systematycznie sprzątać plac budowy i nie doprowadzać do pozostawania jakichkolwiek odpadów, w szczególności w obrębie cieków wodnych;
27. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
28. nie dopuszczać do pogorszenia obecnego stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

Wskazane w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 października 2026 r. znak: WOOŚ-I.4221.224.2026.AŁ.4;

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

29. 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;
30. 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. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii;
31. 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;
32. wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
33. przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednokierunkowo i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
34. 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);
35. do nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, dostosowane do warunków siedliskowych. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego;
36. na placu budowy 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;
37. na panelach fotowoltaicznych, w przypadku ich instalacji, należy zastosować powłoki antyrefleksyjne;
38. w przypadku stwierdzenia na terenie inwestycji stanowiska okazów gatunków z rodzaju rdestowiec Reynoutria spp., należy:

a) trwale usunąć stanowiska okazów gatunków z rodzaju rdestowiec Reynoutria spp. Proces ich usunięcia musi uwzględniać wykopanie w całości roślin (część nadziemna i podziemna) oraz ich właściwą utylizację (część nadziemna, kłącza, poprzerastana kłączami ziemia) – poprzez np. wysuszenie lub spalenie. Zakazuje się składowania mas ziemnych z kłączami rdestowców w pryzmach humusu, pochodzącego z odhumusowania. Dopuszcza się zastosowanie innych metod usuwania rdestowców, w tym, np. opisanych w publikacji: „Wytyczne dotyczące zwalczania rdestowców na terenie Polski", B. Tokarska-Guzik, B. Fojcik, K. Bzdęga, A. Urbisz, T. Nowak, A. Pasierbiński, Wytyczne dotyczące zwalczania rdestowców na terenie Polski, Katowice 2015;
b) przeprowadzić kontrolę stanowisk rdestowców poddanych działaniom zmierzającym do ich eliminacji. Kontrola obejmująca miejsca ich pierwotnego występowania (zniszczone stanowiska) i bezpośrednie ich sąsiedztwo powinna zostać wykonana w sezonie wegetacyjnym po przeprowadzonym zabiegu mającym na celu eliminację ww. stanowisk rdestowców, w okresie spodziewanego pojawu ich części nadziemnych. W razie potrzeby należy powtórzyć działania zmierzające do ich trwałego usunięcia, jak również kontroli ich efektów w kolejnym sezonie wegetacyjnym.

Nałożone przez Burmistrza Wołomina:

39. 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;
40. w trakcie przerw w pracy wyłączać silniki spalinowe;
41. materiały pyliste transportować pod przykryciem, pojazdami wyposażonymi w plandeki do przykrywania przewożonych materiałów;
42. stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia w dni suche i wietrzne,
43. cięcie elementów betonowych wykonywać metodą „na mokro" lub przy użyciu urządzeń wyposażonych w system odpylania;
44. czyścić koła pojazdów wyjeżdżających z placu budowy (zamiatanie mechaniczne i ręczne, zraszanie);
45. powstałe masy ziemne w pierwszej kolejności należy zagospodarowywać na trenie przedsięwzięcia, a następnie przekazywać do zagospodarowania uprawnionemu podmiotowi.

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. po zakończeniu robót budowlanych ogrodzenie terenu inwestycji należy wykonać z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu z minimum 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, a powierzchnią terenu/podmurówki. Dopuszcza się również zastosowanie otworów o średnicy co najmniej 15 cm na poziomie podmurówki (w odstępach nie mniejszych niż 2 m).
2. dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.

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 przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08.

UZASADNIENIE

W dniu 9 grudnia 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Wołominie, wpłynął wniosek Pani xxxxxxx xxx, ul. xxxxxxxxxxx x, xx-xxx xxxxxxx, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana xxxxxx xxxxxxxx, ul. xxxxxxx x, xx-xxx xxxxxxx, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy

mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie 0038 Zagościniec, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie. Dokumentacja została uzupełniona przez Wnioskodawcę 28 stycznia 2026 r. oraz 18 marca 2026 r.

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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie sklasyfikowano na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 ze zm.) jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.) 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 2 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody.

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.

Burmistrz Wołomina, pismami z dnia 15 grudnia 2025 r., znak: WOŚ.6220.45.2025 wystąpił do:

1. Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, o wydanie opinii dla przedsięwzięcia;
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie, o wydanie opinii dla przedsięwzięcia,
3. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, o wydanie opinii dla przedsięwzięcia.

Dokumentacja dotycząca ww. przedsięwzięcia została uzupełniona przez Inwestora w dniach: 28 stycznia 2026 r. oraz 18 marca 2026 r.

W ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08, Burmistrz Wołomina uzyskał następujące stanowiska organów opiniujących:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie, opinią sanitarną z dnia 19 lutego 2026 r., znak: ZNS.9022.4.76.2025, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie 08 Zagościniec, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie,
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wyraził opinię z dnia 3 kwietnia 2026 r. (7 kwietnia 2026 r. data wpływu), znak: WD.ZZŚ.4901.276.2025.WD(3), że dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie 08 Zagościniec, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie, 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 1 lit. b *ustawy ooś* oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b *ustawy ooś,*
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 20 lutego 2026 r., (23 luty 2026 r. data wpływu), znak: WOOŚ-I.4220.1621.2025.AST.2 wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie 08 Zagościniec, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania 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 10 kwietnia 2026 r., znak:WOOŚ-I.4220.413.2026.AST, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie podtrzymał stanowisko wyrażone w ww. postanowieniu z dnia 20 lutego 2026 r., znak: WOOŚ-I.4220.1621.2025.AST.2.

W dniu 20 kwietnia 2026 r. Burmistrz Wołomina wydał postanowienie nr 26/2026, znak: WOŚ.6220.45.2025, stwierdzające obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia oraz uznające potrzebę sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 21 kwietnia 2026 r., znak: WOŚ.6220.45.2025 Burmistrz Wołomina wydał zawiadomienie informujące o wydaniu ww. postanowienia nr 37/2026, znak: WOŚ.6220.45.2025.

Dnia 15 maja 2026 r. Wnioskodawca przedłożył raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie 0038 Zagościniec, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Obwieszczeniem z dnia 18 maja 2026 r., znak: WOŚ.6220.45.2025, 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 przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie 0038 Zagościniec, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

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 uwagi ze strony społeczeństwa.

Działając na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1 *ustawy ooś*, pismem z dnia 19 maja 2026 r. Burmistrz Wołomina zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, z wnioskiem o uzgodnienie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2, pkt 4 *ustawy ooś*, Burmistrz Wołomina nie zasięgał opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie oraz nie występował o uzgodnienie do Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, gdyż organy te wyraziły na wcześniejszym etapie postępowania opinie, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska Warszawie postanowieniem z dnia 20 października 2026 r., znak: WOOŚ-I.4221.224.2026.AŁ.4, uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki dla ww. przedsięwzięcia.

Warunki nałożone ww. postanowieniem przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz ww. opinią z dnia 3 kwietnia 2026 r. Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 1315) – dalej „*ustawa uoop*". Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Białe Błota PLH140038 oddalony o ok 3,2 km od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Dolnego Bugu GKPnC-4), zlokalizowany jest w odległości ok. 10,3 km od terenu inwestycji.

Zgodnie z dokumentacją obszar planowanej inwestycji jest to teren o płaskim ukształtowaniu, silnie zsynantropizowany, użytkowany obecnie jako stajnia koni wierzchowych z wybiegami, pastwiskami i terenami treningowymi. Na obszarze tym zlokalizowane są obecnie dwa budynki (mieszkalny oraz gospodarczy) oraz hala namiotowa pełniąca funkcję wybiegu. Od strony północno-zachodniej teren sąsiaduje z pięćdziesięcioparoletnim lasem sosnowym z domieszką brzozy, od strony północnej z gminnym szlakiem komunikacyjnym oraz mozaiką gruntów rolnych i leśnych z dalszą zabudową mieszkaniową, natomiast od strony południowej, wschodniej i zachodniej z mozaiką gruntów rolnych i leśnych, szlakami komunikacyjnymi oraz zabudową mieszkaniową i zagrodową.

Szatę roślinną terenu tworzą przede wszystkim pospolite, synantropijne i ruderalne zbiorowiska traw i chwastów pastwiskowych, z dominacją takich gatunków jak perz właściwy, wiechlina łąkowa,

śmiałek darniowy, wyczyniec łąkowy, kłosówka wełnista, kupkówka pospolita czy życica trwała, także nawłoć późna, mniszek lekarski, szczaw zwyczajny, wrotycz pospolity, pokrzywa zwyczajna oraz jaskry. Na terenie inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono obecności chronionych gatunków roślin, grzybów, mszaków, porostów ani chronionych siedlisk przyrodniczych. Świat zwierząt na tym obszarze jest ubogi ze względu na otwarty, intensywnie użytkowany charakter pastwisk. Awifaunę reprezentują gatunki pospolite; stałymi bywalcami są dymówki i oknówki gniazdujące w budynku stajni, natomiast w sąsiedztwie (na skraju lasu i w przelocie) obserwowano m.in. mazurki, bogatki, kosa, kopciuszki, grzywacza, sójkę, srokę, wrony siwe czy kawki. Płazów nie stwierdzono, spośród gadów obecna była jedynie jaszczurka żyworodna, a świat bezkręgowców reprezentują pospolite gatunki motyli (bielinek rzepnik, latolistek cytrynek, rusałka pawik), trzmiele ziemne, żuk wiosenny oraz muchówki i błonkówki. Nie odnotowano śladów bytowania większych ssaków ani obecności czy schronień dla nietoperzy (co potwierdziły negatywne wyniki detekcji ultradźwięków w stajni), a obecność ssaków ogranicza się do drobnych gatunków (np. pojedyncze kopce kretów).

Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie ooś uznano, że realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru. Po analizie dokumentacji stwierdzono również, iż zarówno w trakcie realizacji jak i eksploatacji inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Zgodnie z *ustawą 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 przepisami *ustawy 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 *ustawa 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 *ustawy uoop* (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 *ustawy 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 *ustawy 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 *ustawy 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 *ustawy 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.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia 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 lokalizacja i organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi, będącą siedliskiem życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi.

Dobór nasadzeń gatunków rodzimych roślin i dostosowane jej do lokalnych warunków siedliskowych zapobiegnie rozprzestrzenianiu się gatunków inwazyjnych i obcych. Dodatkowo mogą one stworzyć nowe miejsca bytowania mogące w przyszłości stanowić potencjalnie siedliska (miejsca schronienia, żerowania, rozrodu) dla lokalnej drobnej fauny, co przyczyni się do utrzymania lub zwiększenia różnorodności biologicznej.

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

Zastosowanie modułów fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej zapobiegnie niepożądanemu efektowi odbicia światła od powierzchni paneli, czyli tzw. olśnieniu ornitofauny, jak również efektowi imitacji lustra wody.

Na terenie inwestycji występuje Rdestowiec ostrokończysty (Reynoutria japonica), który jest inwazyjnym gatunkiem obcym stwarzającym zagrożenie dla rodzimej przyrody. Gatunek ten charakteryzuje się bardzo silną zdolnością rozprzestrzeniania i regeneracji, a prace ziemne mogą sprzyjać jego dalszej ekspansji. Zastosowanie wskazanych działań oraz kontroli jest niezbędne, aby zapobiec rozprzestrzenianiu się rdestowca i spełnić obowiązki wynikające z przepisów ustawy o gatunkach obcych.

Odpowiednio zaprojektowane i wykonane ogrodzenie ma na celu umożliwienie swobodnego przemieszczania się drobnych zwierząt przez teren inwestycji, po jej realizacji. Ponadto, odpowiednie wykonanie dolnej krawędzi ogrodzenia pozwoli zabezpieczyć je przed możliwością skaleczenia. Zastosowanie powyższych rozwiązań pozwoli zachować funkcję lokalnego korytarza ekologicznego.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja ścieków związana głównie z bytowaniem pracowników. Uciążliwości związane z realizacją inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Przeprowadzona w raporcie ooś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że realizacja i eksploatacja przedmiotowej

inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

W przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami na etapie realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji. Na podstawie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko można ocenić, że gospodarka odpadami prowadzona w ramach przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza związana głównie z eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Uciążliwości związane z realizacją inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Głównymi źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów samochodowych i proces ogrzewania budynków.

Przeprowadzona w raporcie ooś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że na etapie eksploatacji inwestycji dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

Ze względu na skalę i charakter planowanej inwestycji nie przewiduje się jej istotnego wpływu na klimat.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu, związana głównie z eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Uciążliwości związane z realizacją inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Głównym źródłem emisji hałasu na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie ruch pojazdów samochodowych po terenie inwestycyjnym. Przeprowadzona w raporcie ooś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

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

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 Rządza od Cienkiej do ujścia i kodzie RW2000112671699.

JCWP Rządza od Cienkiej do ujścia o kodzie RW2000112671699 jest to naturalna część wód, monitorowana, o ogólnym złym stanie. Zły stan JCWP uwarunkowany jest stanem chemicznym określonym jako poniżej dobrego i dobrym stanem ekologicznym. Wskaźniki determinujące stan chemiczny: benzo(a)piren. Presje determinujące stan wód w obrębie danej JCWP to presja chemiczna, której głównym źródłem są źródła bytowe i komunalne (rozproszone) oraz presja hydromorfologiczna, której głównym źródłem są rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski. W JCWP nie występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla ww. obszarów JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. 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: benzo(a)piren(w). 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. Termin osiągnięcia celu środowiskowego ustalono do 2027 r.

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

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

Powyższe należy mieć na uwadze przy projektowaniu przedsięwzięcia, w szczególności osiągnięcie dobrego stanu 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 zapewniający 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 leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi, a także poza obszarami wodno-błotnymi oraz przy ujściu rzek, poza siedliskami łęgowymi i 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. z 2026 r. poz. 1335 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. z 2026 r. poz. 1335 ze zm.) map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

Zaznaczyć należy, iż w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, według art. 74 *ustawy ooś*, obszarem oddziaływania na środowisko jest teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu, są inwestycje o tożsamym charakterze, budynki mieszkalne. Zgodnie z art. 63 ust. 1 *ustawy ooś* należy brać pod uwagę możliwość kumulacji oddziaływań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Jednak ze względu na skalę i charakter przedsięwzięć, nie przewiduje się znaczących negatywnych skutków skumulowanych.

Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego dotyczy analizy oddziaływania danego obiektu (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Za oddziaływanie w zakresie funkcji uznaje się na przykład konieczność zmiany na danym obszarze przepisów pożarowych czy sanitarnych, a także wpływ danej inwestycji na powstawanie ograniczeń w możliwości zabudowy sąsiednich działek. Takie ograniczenia mogą powstawać w przypadku budowy nieruchomości, przy których konieczne jest zachowanie odpowiednich odległości. Warunki te określają konkretne części ww. rozporządzenia o warunkach technicznych, w którym znajdziemy informacje dotyczące odległości, jakie należy zachować w przypadku rozmieszczania na przykład stanowisk postojowych dla samochodów (§ 19), miejsc gromadzenia odpadów stałych (§ 23), studni (§ 31) oraz urządzeń sanitarnych i zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (§ 36) i innych.

Na podstawie ustaleń poczynionych w postepowaniu oraz biorąc pod uwagę uzgodnienia/opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie 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 dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływania na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
2. ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia oraz powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym;
3. nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Rozpatrując wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08, 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 działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08, dysponując jednocześnie raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz jego uzupełnieniami, niniejszą decyzją ustalono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji i użytkowania przedsięwzięcia.

Zawiadomieniem z dnia 22 października 2026 r. znak: WOŚ.6220.45.2025, zgodnie z art. 9 i 10 § 1 *ustawy 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 *ustawy K.p.a*.

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

Art. 49. § 1 *ustawy 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 ooś*, 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. 2026, poz. 1395). Potwierdzenie przelewu z dnia 5.12.2025 r.

Załączniki:
Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. *3 ustawy ooś*.

(Pieczęć okrągła Burmistrza Wołomina)

Z up. Burmistrza
Sekretarz Gminy

Małgorzata Izdebska

Otrzymuje:
1. Pani xxxxxxx xxx, ul. xxxxxxxxx x, xx-xxx xxxxxx,
   reprezentowana przez Pana xxxxxx xxxxxxx, ul. xxxxxx x, xx-xxx xxxxxxx,
2. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 *ustawy K.p.a.*,
3. a.a.

Do wiadomości:
1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
4. Starosta Wołomiński, ul. Prądzyńskiego 3, 05-200 Wołomin.

Załącznik numer 1 do decyzji Nr 167/2026, z dnia 18 listopada 2026 r., znak: WOŚ.6220.45.2025 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 216, 226, 224, 219, 220, 221, 222/1, 222/2, 223 położonych w obrębie Zagościniec 08.

Planowana inwestycja polega na podziale działek ewidencyjnych o nr 216, 219, 220, 221, 222/2, 224, 226 obręb Zagościniec 08, na działki budowlane a następnie realizacji na nowo wydzielonych działkach oraz działce o nr ewid. 222/1 zespołu maksymalnie 66 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji (którą stanowi działka o nr ewid. 223 obręb Zagościniec 08).

Teren działek inwestycyjnych posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 6,86 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 3,34 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, drogi dojazdowe do posesji). Pozostała część terenu inwestycyjnego zostanie przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną, która w obrębie zabudowań będzie miała charakter zieleni urządzonej (tj. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

Na terenie inwestycji obecnie zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne oraz gospodarczy a także hala namiotowa wykorzystywana dotychczas jako stajnia. Utrzymanie koni odbywa się w sposób tradycyjny, bez zastosowania przemysłowych systemów chowu. Zwierzęta wypasane są na terenie działki. Docelowo teren ten przeznaczony będzie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a działki będą sukcesywnie wydzielane i sprzedawane. W miarę realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zbliżania się inwestycji do obszaru istniejącej stadniny, prowadzona działalność zostanie zakończona. W przypadku realizacji przedsięwzięcia przewiduje się możliwość demontażu hali namiotowej oraz zagospodarowania jej w innym miejscu.

Tabela 1. Powierzchnie terenu działek objętych planami inwestycyjnymi na etapie obecnym oraz na etapie porealizacyjnym.

Rodzaj powierzchni	**Obszar przed realizacją inwestycji**	**Obszar po realizacji inwestycji (powierzchnia przekształcona)**
Powierzchnia istniejących na terenie inwestycji budynków – mieszkalnego oraz gospodarczego	maks. 0,08 ha	maks. 1,40 ha
Powierzchnia biologicznie czynna/zieleń urządzona	ok. 6,74 ha	min. 3,52 ha
Powierzchnia utwardzona	maks. 0,04 ha	maks. 1,94 ha
Σ	6,86 ha	6,86 ha

Według informacji zawartych w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia analizowane działki stanowią grunty orne klasy RV, RVI, pastwiska klasy PsV, łąki klas ŁIV, ŁV, grunty rolne zabudowane klas Br-RV, Br-RVI, Br-PsV, Br-ŁV, grunty pod rowami W oraz grunty zadrzewione i zakrzewione klas LzV, LzVI.

Woda na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji będzie pobierana z projektowanych indywidualnych ujęć wody - studni o łącznej maksymalnej ilości 66 szt. W późniejszym etapie brana jest pod uwagę możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci wodociągowej.

Do ogrzewania budynków przewiduje się zastosowanie kotłów grzewczych na gaz propan, gaz ziemny lub na biomasę leśną w postaci pelletu o maksymalnej mocy 24 kW każdy lub pomp ciepła. Dopuszcza się również możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

W ramach inwestycji przewiduje się zastosowanie grawitacyjnego systemu wentylacyjnego jako podstawowego rozwiązania w zakresie wentylacji budynków. 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.

Ścieki bytowe będą odprowadzane bezpośrednio do indywidualnych podziemnych zbiorników bezodpływowych - szamb, które będą posiadać odpowiednie certyfikaty szczelności. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych, co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym.

Przewidywana ilość wykorzystywanej wody i innych wykorzystywanych surowców, materiałów, paliw oraz energii:
- energia elektryczna ok. 402 000 kWh/rok;
- zużycie wody ok. 15 726,4 m^3/rok;
- ew. zużycie propanu ok. 1098,8 m^3/rok;
- ew. zużycie gazu ziemnego ok. 704,04 tys. m^3/rok;
- ew. zużycie pelletu ok. 1649,27 Mg/rok;
- zużycie drewna opałowego ok. 221,1 Mg/rok.

Odpady powstające na terenie inwestycji będą magazynowane w specjalnie przygotowanych szczelnych pojemnikach w sposób niestwarzający zagrożenia dla środowiska, a następnie przekazywane uprawnionym firmom.

Tabela 2. Odpady powstające na terenie przedsięwzięcia na etapie budowy.

Lp.	**Rodzaj odpadu**	**Kod**	**Ilość [Mg]**	**Miejsce powstania odpadu**	**Sposób zagospodarowania**
1.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	55,0	Odpady opakowaniowe po materiałach wykorzystanych do budowy.	Odpady będą selektywnie magazynowane w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
2.	Opakowania z metali	15 01 04	2,2	Odpady opakowaniowe po materiałach wykorzystanych do budowy.	
3.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone.	15 01 10*	4,4	Odpady opakowaniowe po materiałach wykorzystanych do budowy.	Odpady będą magazynowane selektywnie w pojemnikach zabezpieczonych przed przedostaniem się zawartości na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej jednostce. Będą zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.

4.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne oraz inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	8,8	Ubrania ochronne i materiały wykorzystywane do utrzymania czystości.	Odpady będą selektywnie magazynowane w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
5.	Odpady betonu oraz gruz betonowy.	17 01 01	250,8	Odpady powstałe podczas wykonywania prac budowlanych.	Odpady magazynowane będą luzem pod plandekami lub w kontenerach, przekazywane będą osobom fizycznym lub podmiotom niebędącym przedsiębiorcami do utwardzenia powierzchni, budowy fundamentów, wykorzystania jako podsypki pod posadzki po rozkruszeniu.
6.	Drewno	17 02 01	92,4	Wykonanie elementów konstrukcji stałych i tymczasowych.	Odpady będą selektywnie magazynowane luzem pod plandekami lub w kontenerach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie lub osobom fizycznym w celu wykorzystania jako paliwo, wykonania prac konserwacyjnych lub budowlanych – tylko czyste drewno.
7.	Szkło	17 02 02	13,2	Wykonywanie elementów prześwietleń i okien.	Odpady będą selektywnie magazynowane w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
8.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	94,6	Odpady powstałe podczas wykonywania prac budowlanych.	
9.	Kable, niezawierające substancji niebezpiecznych	17 04 11	1,1	Wykonanie niezbędnej instalacji towarzyszącej obiektowi.	
10	Smoła i produkty smołowe	17 03 03*	33,0	Wykonanie uszczelnień dachowych i elementów łączeniowych.	Odpady będą magazynowane selektywnie w pojemnikach zabezpieczonych przed przedostaniem się zawartości na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej jednostce. Będą zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.

11.	Odpadowa papa	17 03 80	19,8	Wykonanie pokryć dachowych budynków mieszkalnych.	Odpady będą selektywnie magazynowane w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
12.	Mieszaniny metali	17 04 07	16,5	Wykonanie konstrukcji, zbrojeń, i instalacji.	
13	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	17 06 04	22,0	Wykonanie izolacji, roboty pokryciowe.	
14.	Materiały budowlane zawierające gips i inne niż niebezpieczne	17 08 02	46,2	Odpady powstałe podczas wykonywania prac budowlanych.	

Tabela 3. Ilość odpadów powstająca w związku z bytowaniem pracowników na terenie budowy.

Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość [Mg]**	**Miejsce powstania odpadu**	**Sposób zagospodarowania**
Niesegregowane odpady komunalne (zmieszane)	20 03 01	12,0	Odpady bytowe pracowników.	Odpady będą magazynowane w pojemnikach zabezpieczających przed czynnikami atmosferycznymi, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.

Dodatkowym typem odpadu powstającym podczas realizacji inwestycji będzie ziemia z wykopów budowlanych pod posadowienie poszczególnych budynków. Na potrzeby opracowania przyjęto, że powierzchnia fundamentu zabudowy będzie wynosić maksymalnie 200 m^2, a głębokość wykopu nie przekroczy 1,5 m. Budynki nie będą podpiwniczone.

Ziemia w ok. 80% będzie zdatna do wykorzystania na potrzeby niwelacji terenu oraz podbudów pod powierzchnie utwardzone.

Tabela 4. Ilość odpadów ziemi powstająca na etapie realizacji robót ziemnych.

Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość [Mg]**	**Miejsce powstania odpadu**	**Sposób zagospodarowania**
Gleba i ziemia w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	7920	Odpady powstałe podczas prac ziemnych na terenie inwestycji pod posadowienie budynków.	Odpady będą podczas wykopów ładowane bezpośrednio na samochody ciężarowe i przekazywane uprawnionej jednostce w celu ich wykorzystania zgodnie z przepisami odrębnymi np. wypełniania terenów niekorzystnie przekształconych, utwardzania podłoża, rekultywacji składowisk.

Tabela nr 5. Odpady powstające w fazie eksploatacji inwestycji.

Lp.	**Rodzaj odpadu**	**Kod**	**Ilość [Mg/rok]**	**Miejsce powstania odpadu**	**Sposób magazynowania**
1.	Papier i tektura	20 01 01	8,59	Gospodarstwa domowe podczas bytowania mieszkańców w lokalach mieszkaniowych.	Odpady będę magazynowane w sposób selektywny w przeznaczonych do tego kontenerach na terenie indywidualnych altan śmietnikowych, zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.
2.	Szkło	20 01 02	11,49		
3.	Metale	20 01 40	2,49		
4.	Odpady kuchenne biodegradowalne	20 01 08	13,74		
5.	Tekstylia	20 01 11	2,03		
6.	Tworzywa sztuczne	20 01 39	11,33		
7.	Zmieszane odpady komunalne	20 03 01	32,79		
8.	Bioodpady z terenów zieleni	20 02 01	16,61	Tereny utwardzone i tereny zielone na obszarze planowanych nieruchomości podczas prowadzenia prac utrzymania czystości i prac ogrodowych.	

9.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	6,36	Gospodarstwa domowe podczas bytowania mieszkańców w lokalach mieszkaniowych.	Odpady będą przekazywane przez mieszkańców do punktów selektywnej zbiórki poprzez organizowane przez odbiorcę odpadów okresowe zbiórki tego typu odpadów. W przypadku potrzeby mieszkańcy będą dostarczali je we własnym zakresie do rozlokowanych na terenie gminy PSZOK.
10	Zużyte urządzenie elektryczne i elektroniczne	16 02 14	0,36		
11.	Odpady niebezpieczne	20 01 27* 20 01 29* 20 01 33*	0,41		

Ze względu na planowane zastosowanie w celach grzewczych biomasy leśnej (pelletu) możliwe jest zwiększenie ilości odpadów komunalnych generowanych przez każdą z nieruchomości. Szacuje się, że w sezonie grzewczym każdy z budynków może spalić ok. 25 Mg biomasy leśnej. Około 1% pelletu zostanie przekształcone w procesie spalania na popiół zalegający na dnie komory spalania pieca. W celu utrzymania urządzenia w czystości musi być ono cyklicznie opróżniane. Pozostałość po procesie spalania będzie stanowił odpad kierowany do frakcji zmieszanych odpadów komunalnych, co w ostateczności zwiększa masę wytwarzanych odpadów komunalnych o 16,75 Mg (z 32,79 Mg do 49,54 Mg).

Tabela nr 6. Sumaryczna ilość odpadów komunalnych powstająca w związku z wykorzystaniem biomasy leśnej (pelletu) w procesach grzewczych.

Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość [Mg/rok]**	**Miejsce powstania odpadu**	**Sposób magazynowania**
Zmieszane odpady komunalne	20 03 01	49,54	Gospodarstwa domowe podczas bytowania mieszkańców w budynkach.	Odpady będę gromadzone w sposób selektywny w przeznaczonych do tego kontenerach na terenie indywidualnych altan śmietnikowych, zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.

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.

Odpady komunalne zmieszane będą magazynowane w osobnych pojemnikach o kolorystyce i opisie zapewniających brak możliwości mieszania odpadów z frakcją magazynowaną selektywnie.

Tabela nr 7. Sposób zagospodarowania odpadów powstających na etapie eksploatacji inwestycji.

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Sposób zagospodarowania
1.	Papier i tektura	20 01 01	Odpady zostaną przekazane do zakładów recyklingu jako surowce wtórne.
2.	Szkło	20 01 02	
3.	Metale	20 01 40	
4.	Odpady kuchenne biodegradowalne	20 01 08	
5.	Tekstylia	20 01 11	
6.	Tworzywa sztuczne	20 01 39	
7.	Zmieszane odpady komunalne	20 03 01	Odpady zostaną przekazane do sortowni odpadów w celu wysegregowania z nich surowców wtórnych. Pozostała część nie nadająca się do ponownego wykorzystania zostanie skierowana na składowisko odpadów.
8.	Bioodpady z terenów zieleni	20 02 01	Odpady zostaną przekazane do kompostowni.
9.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	Odpady zostaną przekazane do zakładów recyklingu jako surowce wtórne
10.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne	16 02 14	
11.	Odpady niebezpieczne	20 01 27* 20 01 29* 20 01 33*	

Z up. Burmistrza
Sekretarz Gminy

Małgorzata Izdebska