



**Wójt Gminy Wiązowna**

Wiązowna, dnia 2 października 2026 r.

WŚN.6220.15.2023.JK

**DECYZJA nr 15/2023**

### **O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**

Na podstawie art. 71 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1, art. 82 ust. 1 oraz art. 85 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, ze zm.), zwanej dalej „ustawą ooś”, oraz w związku z art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwanego dalej „Kpa”, po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii, w tym:

1. uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – postanowienie z dnia 18 sierpnia 2026 r., znak: WOOŚ-1.4221.163.2026.AŁ.3, wiążące organ prowadzący postępowanie na podstawie art. 77 ust. 10 ustawy ooś;
2. opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w trybie art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś – po doręczeniu organowi uzupełnienia raportu o oddziaływaniu na środowisko w dniu 22 czerwca 2026 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie wniósł uwag, co na gruncie art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś uznaje się za brak uwag do warunków realizacji przedsięwzięcia;
3. opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z dnia 14 marca 2024 r., znak: WW.ZZŚ.4901.9.2024.KN/EJ.2,

na wniosek Pana [REDAKTOWANO] działającego w imieniu i na rzecz Pana [REDAKTOWANO] (zwanego dalej „Inwestorem”),

**ustalam środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą:**  
„Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej, położonych na działce ewidencyjnej nr 65 z obrębu 0015 Majdan w gminie Wiązowna, powiat otwocki”

**i określam następujące warunki:**

## **I. OCHRONA FAUNY DZIKICH ZWIERZĄT – OGRODZENIE, PRZEJŚCIA I ZABEZPIECZENIA**

1. Ogrodzenie zewnętrzne terenu inwestycji należy zaprojektować i wykonać z materiałów azurowych (krata, siatka zgrzewana), bez podmurówki wynoszącej ponad poziom terenu lub z podmurówką, w której co 2 metry wykonane zostaną otwory przepustowe o średnicy co najmniej 15 cm. Dolna krawędź ogrodzenia musi zachowywać minimalny prześwit 20 cm pomiędzy krawędzią a powierzchnią gruntu lub podmurówki, umożliwiając swobodne przemieszczanie się drobnych zwierząt pod ogrodzeniem.
2. Zakończenia wszystkich słupków, prętów i innych pionowych elementów nośnych ogrodzenia należy zabezpieczyć zaokrąglonymi nakładkami ochronnymi (kapturkami) wykonanymi z materiałów elastycznych lub plastikowych, uniemożliwiającymi nakłucie lub zranienie zwierząt, w tym ptaków ~~siadających na ogrodzeniu~~. Zakazuje się stosowania ogrodzenia z drutu kołczastego na odcinkach granicznych z terenami niezabudowanymi i zielonymi.
3. W ogrodzeniu zewnętrznym terenu inwestycji należy zaplanować i wykonać co najmniej **dwie bramy migracyjne** – odcinki przesuwne, rozsuwane lub uchylne o szerokości co najmniej 1 m każda, zlokalizowane możliwie blisko granicy z terenami zadrzewionymi, zakrzaczonymi lub sąsiadującymi z terenami niezabudowanymi. Brama migracyjna pozostawiać otwartą lub uchyloną w godzinach nocnych (o ile nie narusza to bezpieczeństwa terenu), a ich lokalizację i harmonogram otwierania zatwierdzić winien nadzór przyrodniczy przed oddaniem inwestycji do użytkowania.

4. Wszelkie głębokie wykopy i rowy (fundamentowe, instalacyjne, drenaż), pozostawione bez ciągłego nadzoru po zmierzchu lub dłużej niż przez jedną dobę, należy obowiązkowo zabezpieczyć w jeden z następujących sposobów:
  - 1) umieszczenie wewnątrz wykopu drewnianych pochylni (desek, bierwion) o nachyleniu nieprzekraczającym 30°, sięgających co najmniej do połowy głębokości wykopu, umożliwiających samodzielne wyjście zwierząt, które wpadły do środka;
  - 2) montaż tymczasowego ogrodzenia ochronnego o wysokości co najmniej 30 cm wzdłuż krawędzi wykopu, zapobiegającego wpadaniu zwierząt.
5. Głębokie studnie, zbiorniki, piwnice i inne trwałe zagłębienia terenu należy zabezpieczać kratami lub zamknięciami do czasu ostatecznego wyposażenia ich w docelowe pokrywy lub włazy, uniemożliwiające wpadanie do nich drobnych zwierząt (jeże, norniki, ryjówki, płazy).
6. Przed zasypaniem każdego wykopu należy skontrolować jego dno pod kątem obecności zwierząt i w razie ich stwierdzenia – ewakuować je w bezpieczne miejsce poza placem budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gatunkowej.
7. Po zakończeniu prac budowlanych, na obrzeżach terenu inwestycji – w szczególności przy granicach z sąsiednimi terenami zielonymi i niezabudowanymi – należy urządzić co najmniej **dwa „dzikie zakątki”** o powierzchni minimum 15 m<sup>2</sup> każdy, stanowiące schronienia dla drobnych ssaków i płazów. W tym celu należy pozostawić lub ułożyć przyzmy gałęzi i chrustu, stosy kamieni lub zestawów desek o grubości pozwalającej na tworzenie szczelin schronieniowych.
8. Na etapie eksploatacji, w ramach zagospodarowania terenów zielonych towarzyszących inwestycji, nasadzenia należy realizować z udziałem rodzimych gatunków krzewów owocujących, stanowiących bazę pokarmową dla ptaków i drobnych ssaków, w tym m.in.: głóg jednoszyjkowy (*Crataegus monogyna*), tarnina (*Prunus spinosa*), dzika róża (*Rosa canina*), kalina koralowa (*Viburnum opulus*), śliwa tarnina lub bez czarny (*Sambucus nigra*).
9. Na budynkach lub ogrodzeniu wewnętrznym terenu inwestycji należy zamontować co najmniej **8 skrzynek lęgowych** dla ptaków dziuplastych (typ A – otwór wlotowy  $\varnothing$  32 mm, dla sikory bogatki i wróbla; typ B – otwór wlotowy  $\varnothing$

28 mm, dla sikory modraszki) oraz co najmniej **4 schronienia dla jeży** (drewniane domki lub gotowe budki jeżowe), umieszczone w miejscach zacisznych, przy krzewach lub płotach.

10. Na etapie eksploatacji zakazuje się stosowania trutki na gryzonie wyłożonej na zewnątrz budynków lub w miejscach dostępnych dla dzikich zwierząt. Zwalczanie gryzoni na terenie inwestycji dopuszczalne jest wyłącznie w uszczelnionych pułapkach żywołownych lub wewnątrz budynków, w sposób uniemożliwiający ekspozycję substancji toksycznych na dzikie zwierzęta (wtórne zatrucia).

## **II. WARUNKI NA ETAPIE REALIZACJI I EKSPLOATACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA**

11. 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.
12. Wycinkę drzew i krzewów prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii, po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk ~~gatunków podlegających ochronie~~
13. Korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron ww. drzew.
14. W trakcie prowadzenia robót budowlanych należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce, z zastosowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gatunkowej.
15. Przed rozpoczęciem i w trakcie trwania prac budowlanych (w szczególności w sąsiedztwie zbiornika wodnego zlokalizowanego w północno-wschodniej części działki nr 65) należy zabezpieczyć siedliska i potencjalne trasy sezonowych

migracji płazów oraz miejsca możliwego ich rozrodu poprzez montaż tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających; ostateczną decyzję o konieczności zastosowania wygradzeń i ich lokalizacji podejmuje nadzór przyrodniczy specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii.

16. Do zabezpieczenia w postaci płotków herpetologicznych należy użyć tymczasowych wygradzeń o minimalnej wysokości 50 cm, wykonanych z litej folii o dużej gęstości przywiązanej do palików i wkopanych w podłoże na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszkę wygiętą w kierunku „na zewnątrz” placu budowy. Zakończenia wygradzeń należy wyposażyć w zawracacze zakończone pułapką z pochylniami (np. gałązka, drewniana listewka) umożliwiającymi wydostanie się innych gatunków – małych ssaków i bezkręgowców. Pułapki muszą być kontrolowane kilka razy dziennie, w zależności od natężenia migracji płazów i gadów oraz warunków pogodowych.
17. Na placu budowy należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (Upward Light Ratio) zbliżonym do 0. Oprawy oświetleniowe powinny być wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700–3000 K. Lampy należy, o ile to możliwe, wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu.
18. Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu realizacji.

### **III. WYMAGANIA DO UWZGLĘDNIENIA W DOKUMENTACJI WYMAGANEJ DO WYDANIA DECYZJI, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1 USTAWY OOŚ**

19. Docelowe oświetlenie terenu inwestycji należy wykonać z wykorzystaniem źródła światła o niskiej emisji promieniowania UV, z oprawami charakteryzującymi się parametrem ULR zbliżonym do 0 (skierowanymi w dół, nieprzepuszczającymi światła w górę). 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. Lampy należy, o ile to możliwe, wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne, uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką.

20. W przypadku elementów przeszklonych, takich jak szyby, należy stosować szkło o obniżonym współczynniku odbicia światła, w celu ograniczenia ryzyka kolizji ptaków z budynkami.
21. Ogrodzenie zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami określonymi w pkt I.1–I.2 niniejszej decyzji, z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką z otworami przepustowymi o średnicy co najmniej 15 cm (w odstępach nie mniejszych niż 2 m), z minimalnym 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia a powierzchnią terenu lub podmurówki, z zaokrąglonymi zakończeniami elementów pionowych, bez ostrych krawędzi i wystających elementów. W ogrodzeniu uwzględnić co najmniej dwie bramy migracyjne zgodnie z warunkiem określonym w pkt I.3.

#### **IV. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA WODNO-GRUNTOWEGO**

22. Przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych.
23. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
24. Teren inwestycji zabezpieczyć przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji ewentualnych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych
25. Natychmiastowo usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem.
26. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska wodno-gruntowego.
27. Odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania uprawnionym firmom.
28. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.

29. Roboty ziemne, w tym ewentualne odwodnienie budowlane, wykonywać nie powodując trwałego obniżania poziomu wód gruntowych.
30. Na etapie budowy zaopatrzyć zaplecze budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki będą odbierane przez uprawnione podmioty.
31. Na etapie budowy i realizacji inwestycji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej na podstawie umowy zawartej z gestorem sieci.
32. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzać do szczelnych zbiorników, nie dopuszczając do ich przepełnienia, a ścieki wywozić wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków.
33. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, wewnętrznych dróg dojazdowych i chodników odprowadzać na powierzchnie biologicznie czynne w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich.
34. Wody opadowe i roztopowe odprowadzone do środowiska wodno-gruntowego muszą spełniać warunki określone w przepisach dotyczących substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków wprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.
35. Teren budowy uporządkować po zakończeniu etapu realizacji robót.

## **V. STANOWISKO W SPRAWIE PONOWNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

### **UZASADNIENIE**

Pan [REDAKTURA] działający w imieniu i na rzecz Pana [REDAKTURA] wystąpił w dniu 28 listopada 2023 r. do Wójta Gminy Wiązowna z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej, położonych na działce ewidencyjnej nr 65 z obrębu 0015 Majdan w gminie Wiązowna, powiat otwocki.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b 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.). Inwestycja dotyczy budowy nie więcej niż 36 budynków mieszkalnych na powierzchni około 1,55 ha stanowiącej część działki nr 65 o łącznej powierzchni ok. 2,79 ha. Teren ten zlokalizowany jest w strefie ochrony zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka.

Postanowieniem tutejszego organu nałożono na Inwestora obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Raport ten, wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, został złożony i przekazany do organów opiniujących i uzgadniających.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2026 r. znak WOOŚ-1.4221.163.2026.AŁ.3, wydanym na podstawie art.77 ust.1 pkt.1, ust.3 i 4 ustawy ooś oraz art. 106 § 1 Kpa, uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Postanowienie to stosownie do art. 77 ust.10 ustawy ooś, wiąże organ prowadzący postępowanie w sprawie niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Warunki określone w postanowieniu RDOŚ zostały uwzględnione w treści niniejszej decyzji.

Organ wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o wydanie opinii, o której mowa w art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś. PPIS wezwał do uzupełnienia raportu o oddziaływanie na środowisko. Uzupełnienie raportu zostało doręczone organowi sanitarnemu w dniu 22 czerwca 2026 r. Po jego otrzymaniu Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie wniósł uwag do warunków realizacji przedsięwzięcia. Powyższe uznaje się na gruncie art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś za brak uwag organu sanitarnego.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, opinią z dnia 14 marca 2024 r., znak: WW.ZZŚ.4901.9.2024.KN/EJ.2, wyrażoną na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków w zakresie ochrony środowiska wodno-gruntowego.

Obwieszczeniem z dnia 20.03.2026 r., znak: WŚN.6220.15.2023.JK Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 33 ust. 1, w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś

podał do publicznej wiadomości informacje o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz przedstawił wymagane informacje, w tym uprawnienia przysługujące społeczeństwu w tym zakresie. Informacje te zostały podane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna: [www.bip.wiazowna.pl](http://www.bip.wiazowna.pl), wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna, wywieszone na tablicach sołeckich w Majdanie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy dla dzielnicy Wawer. W wymaganym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do prowadzonego postępowania.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie strefy ochrony zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870, z późn. zm.) oraz w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka ustanowionej uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. dotyczącej Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7443, z późn. zm.). Realizacja inwestycji, przy uwzględnieniu założeń opisanych w raporcie oraz działań minimalizujących nałożonych na Inwestora, nie spowoduje naruszenia obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zakazów wynikających z przepisów art. 24 ustawy zakazów z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.) - dalej „uop”, tj. nie spowoduje:

1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką - inwestycja z zastosowaniem warunków nie będzie naruszała zakazu;
2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooś, gdyż inwestycja nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - realizacja i eksploatacja inwestycji nie

wymaga usuwania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, gdyż zadrzewienia takie nie występują na terenie inwestycyjnym;

4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - inwestycja nie jest związana z wydobywaniem skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych - planowane prace nie powodują trwałej zmiany ukształtowania terenu;

6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka - inwestycja nie zmienia stosunków wodnych;

7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych - na analizowanym terenie brak jest naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

8. lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących inwestycja będzie prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej zlokalizowana w odległości większej niż 20 m od linii brzegów rzek, jezior i

innych obiektów wodnych

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić również należy, że przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody i krajobraz Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka. Najbliższy obszar Natura 2000 Las Jana III Sobieskiego PLH140031 oddalony jest o ok. 6,1 km od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja. Odległość od najbliższego obszaru Natura 2000, sąsiedztwo terenów przekształconych antropogenicznie oraz brak wpływu planowanej inwestycji na zmianę stosunków wodnych na obszarze sąsiadującym z inwestycją zapewnia, że realizacja i funkcjonowanie inwestycji nie wpłynie znacząco negatywnie na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000. Obszar inwestycji znajduje się w odległości około 8,0 km od najbliższego korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym Dolina środkowej Wisły GKPnC-10A. Lokalizację korytarzy ekologicznych ustalono na podstawie strony internetowej

<https://mapa.korytarze.pl>. Niemal 90% terenu (fragmentu działki przeznaczonego pod inwestycję) to dawny grunt orny, który w wyniku zaprzestania użytkowania uległ zarośnięciu w toku sukcesji, głównie przez nawłóć późną *Solidago gigantea*.

Teren inwestycji charakteryzuje się dominacją pospolitych zbiorowisk ruderalnych i nitrofilnych, są to rośliny preferujące gleby bogate w azot, typowe dla obszarów silnie przekształconych przez działalność człowieka, pozbawionych wartości przyrodniczych. Roślinność na terenie inwestycji ma charakter typowo ruderalny, zdegradowany, związany z gruntami porolnymi i przekształconymi przez człowieka. Brak gatunków chronionych lub rzadkich. Wszystkie stwierdzone zbiorowiska są pospolite i nie przedstawiają wartości przyrodniczych wymagających ochrony.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji – wzdłuż ulicy Zagórskiej oraz od strony zachodniej i południowej – znajduje się około 60-letni drzewostan o charakterze boru wilgotnego, w którym dominują brzoza i sosna, a w podszyciu kruszyna. Drzewostan ten wykazuje jednak duże oznaki degeneracji. Od strony ulicy Zagórskiej występuje bór świeży z udziałem dębu bezszypułkowego, brzozy i sosny – również z wyraźnymi cechami degeneracyjnymi. W liniach rozgraniczających przyszłej inwestycji brak jest drzew mogących stanowić potencjalne siedlisko dla gatunków związanych z próchnowiskami, takich jak pachnica (*Osmoderma* sp.). Wnioskując otaczający drzewostan, choć obecny, jest zdegradowany i nie stanowi siedliska dla gatunków chronionych wymagających starych drzew z próchnowiskami.

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję nie stwierdzono gatunków bezkręgowych wymagających szczególnej ochrony. Odnotowane gatunki (trzmiele) są pospolite i nie są związane z konkretnym siedliskiem na tym terenie.

We wschodniej części działki (która nie jest przeznaczona pod inwestycję) znajduje się staw, w którym występują: płocie, karasie i karpie – wpuszczane przez właściciela nieruchomości oraz żaby zielone (*Rana esculenta* complex).

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję (zachodnia część działki nr 65) brak jest warunków do stałego przebywania i rozrodu płazów – nie ma zbiorników wodnych ani wilgotnych siedlisk. Reasumując płazy występują wyłącznie poza obszarem inwestycji, w miejscu, które nie będzie objęte pracami budowlanymi. Teren inwestycji nie stanowi siedliska dla płazów.

Na badanym terenie i w buforze stwierdzono łącznie 24 gatunki ptaków, w tym 21 lęgowych i prawdopodobnie lęgowych w buforze inwestycji (nie na samym terenie przeznaczonym pod inwestycję). Większość gatunków zaliczono do grupy

zalatujących – pojawiają się w poszukiwaniu pokarmu, podczas przemieszczania się między biotopami lub w trakcie migracji. Są to gatunki preferujące tereny synantropijne – związane z obecnością człowieka, przystosowane do życia w środowisku zurbanizowanym. Na budynkach nie stwierdzono gniazd – brak dowodów na lęgi ptaków bezpośrednio na terenie inwestycji. Ptaki wykorzystują teren inwestycji sporadycznie, głównie jako miejsce żerowania.

W obrębie działki stwierdzono cztery gatunki ssaków: lis (*Vulpes vulpes*), kuna domowa (*Martes foina*), nornik (polnik) zwyczajny (*Microtus arvalis*), kret (*Talpa europaea*) są to gatunki pospolite, związane z terenami otwartymi i przekształconymi przez człowieka.

Obecne, wyłącznie poza terenem inwestycji, obserwuje się występowanie nietoperzy, gdyż nie istnieją struktury mogące służyć jako ich schronienia na terenie przedsięwzięcia. Gatunków z załącznika Dyrektywy Siedliskowej nie stwierdzono.

Realizacja inwestycji nie spowoduje negatywnego wpływu na gatunki chronione ani ich siedliska, ponieważ takie nie występują na terenie przeznaczonym pod inwestycję. Wszystkie wartościowsze elementy przyrodnicze (staw z płazami, nietoperze, ptaki lęgowe) znajdują się poza obszarem objętym planowanymi pracami i pozostaną nienaruszone.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu, do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska lęgowe. Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną.

Zgodnie z 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 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.

Przeprowadzenie planowanej wycinki drzew i krzewów poza sezonem lęgowym lub poprzedzone bezpośrednią kontrolą nadzoru przyrodniczego wyeliminuje możliwość nieumyślnego spowodowania utraty lęgów przez ptaki lub przypadkowego uśmiercenia nietoperzy w związku z wycinką roślinności wysokiej i średniej. W celu ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na zieleń znajdującą się w strefie oddziaływania inwestycji, wprowadzono warunki w zakresie postępowania z drzewami. Warunki te w dalszej perspektywie pozwolą także na jej utrzymanie we właściwym stanie zdrowotnym. Z uwagi na możliwość pojawienia się zwierząt na placu budowy wprowadzono warunki ograniczające ryzyko nieumyślnego ich uśmiercania podczas wykonywania prac budowlanych.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia inwestycji.

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

Zabezpieczenie przezroczystych struktur ograniczy ryzyko wystąpienia przypadkowych kolizji ptaków z budynkami.

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

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

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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska prowadząc postępowanie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko 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 postanowienia 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 innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym;
- 3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Etap budowy przedsięwzięcia wiązał się będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych, pochodzących z zaplecza socjalnego dla pracowników. Ścieki bytowo-gospodarcze z zaplecza budowy będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i regularnie opróżniane przez uprawnione służby. Negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie wiązać się z wszelkimi pracami ziemnymi oraz poruszaniem się ciężkiego sprzętu mechanicznego. Wszystkie prace budowlane będą wykonywane przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego prawidłowo, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw. Zaplecze budowy oraz miejsce składowania materiałów zostanie zlokalizowane

na utwardzonym podłożu. Planowane budynki mieszkalne zostaną posadowione na głębokości do 1,5 m p.p.t. Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP wody gruntowe na terenie inwestycji znajdują się na głębokości od 2,8 do 4,1 m. p.p.t. i nie zachodzi konieczność wykonania odwodnienia budowlanego.

Istotnym elementem ochrony gruntu i wód gruntowych przed zanieczyszczeniami jest składowanie odpadów powstałych w czasie realizacji inwestycji. Wszystkie odpady będą segregowane i do czasu przekazywania specjalistycznej firmie, gromadzone w wyznaczonych miejscach w oznakowanych kontenerach i pojemnikach, a także przyzmach dla odpadów. Opady niebezpieczne przechowywane będą w szczelnych pojemnikach bądź workach odpornych na działanie substancji niebezpiecznych zawartych w odpadzie. Następnie odpady będą przekazywane odpowiednim formom posiadającym wymagane zezwolenia na zbieranie lub przetworzenie odpadów.

W trakcie eksploatacji inwestycji woda na potrzeby mieszkańców będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej po wybudowaniu sieci w ul. Zagórskiej w m.

Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, ścieki socjalno-bytowe z projektowanych budynków będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i systematycznie opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, chodników i dróg dojazdowych będą odprowadzane powierzchniowo na przyległe powierzchnie biologicznie czynne należące do inwestora.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami góorskimi.

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łąkowych oraz przy ujściu rzek. W związku z wejściem w życie 17 lutego 2023r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300) przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): RW20001025949 o nazwie „Kanał Nowe Ujście”, który stanowi silnie zmieniona część wód. Dla JCWP Kanał Nowe Ujście potencjał ekologiczny określono jako umiarkowany, natomiast stan chemiczny poniżej dobrego. Dla JCWP Kanał Nowe Ujście celem środowiskowym jest osiągnąć dobry potencjał ekologiczny, zapewnić drożności cieku dla migracji

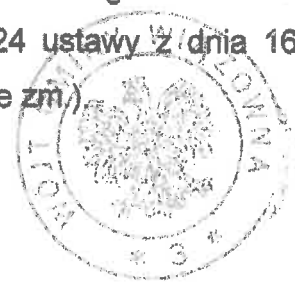
ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, dobry stan chemiczny z odstępstwem dla wskaźników [benzo(g,h,i)perylen(w)] poniżej stanu dobrego. Termin osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczono do 2027 roku, przy czym dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE do roku 2039r. Dla ww. JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 oraz ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200066, której stan ogólny, stan chemiczny oraz stan ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478 ze zm.). Zgodnie z art. 549 ustawy Prawo wodne studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy Prawo Wodne map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w tym raportu o oddziaływaniu na środowisko, uzgodnienia RDOŚ i opinii pozostałych organów, organ

zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji, nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na obszary Natura 2000, cele środowiskowe jednolitych części wód oraz formy ochrony przyrody, na których terenie lub w otulinie których jest zlokalizowane.

Realizacja inwestycji przy uwzględnieniu nałożonych warunków nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zakresie, o którym mowa w art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, ze zm.).  
Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji decyzji.



## POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57; 01-161 Warszawa, za pośrednictwem Wójta Gminy Wiązowna, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (art. 127 § 1 i art. 129 § 1 i 2 Kpa).
2. Stosownie do art. 49 Kpa, w przypadku zawiadomienia stron postępowania w drodze obwieszczenia, za datę doręczenia decyzji uznaje się dzień, w którym upłynął 14-dniowy termin od dnia publicznego ogłoszenia.
3. Niniejsza decyzja nie zwalnia Inwestora z obowiązku uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień, pozwoleń i zezwoleń.
4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję wymienioną w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w zakresie dotyczącym środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia (art. 86 ustawy ooś).

z up. WÓJTA  
Anna Sikora  
*Anna Sikora*  
Zastępca Wójta

### Otrzymują:

1. [redacted] pełnomocnik [redacted]
2. Strony postępowania – w trybie art. 49 Kpa,
3. Aa.

### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie,
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku.

---

Urząd Gminy Wiązowna

Gmina Wiązowna

godziny pracy: pon. 10.00 – 18.00, wt. – pt. 8.00 – 16.00

NIP: 532-0000-234

Bank Spółdzielczy w Otwocku nr konta: 54800100052003 002005920005



**Załącznik do Decyzji Nr 15/2023 Wójta Gminy Wiązowna z dnia 1 października 2026 r. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia sporządzona na podstawie art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026 r. poz. 670).**

Przedsięwzięcie obejmuje realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej na działce ewidencyjnej nr 65 z obrębu 0015 Majdan w gminie Wiązowna, powiat otwocki. Inwestycja obejmuje fragment działki o powierzchni ok. 1,55 ha (łączna powierzchnia działki nr 65 wynosi ok. 2,79 ha) i przewiduje realizację nie więcej niż 36 budynków mieszkalnych.

Teren przeznaczony pod zabudowę zajmuje zachodnią część działki, natomiast pozostała, niezabudowana część nieruchomości (w tym staw położony we wschodniej części działki) pozostaje poza zakresem prac inwestycyjnych. Teren inwestycji stanowi dawny grunt rolny, obecnie zdominowany przez roślinność ruderalną i nawłóć późną, bez stwierdzonych gatunków chronionych i bez wartości przyrodniczych wymagających ochrony.

Osiedle zaprojektowane zostało jako zintegrowany zespół mieszkaniowy jednorodzinny, w którym poszczególne formy zabudowy będą wzajemnie się przenikać w celu urozmaicenia struktury urbanistycznej terenu. Przewiduje się realizację budynków wolnostojących usytuowanych na działkach o większej powierzchni, przeznaczonych zwyczajowo dla jednej rodziny, z indywidualnym dojazdem i miejscem parkingowym w obrębie własnej parceli; realizację budynków w zabudowie bliźniaczej - dwóch segmentów mieszkalnych połączonych wspólną ścianą, z odrębnymi wjazdami i niezależną obsługą komunikacyjną każdego z lokali; a także budynki w zabudowie szeregowej – ciąg kilku segmentów mieszkalnych połączonych ścianami bocznymi. Poszczególne budynki będą realizowane jako obiekty niskie, dwukondygnacyjne.

Obsługa komunikacyjna osiedla zostanie zapewniona poprzez sieć wewnętrznych dróg dojazdowych, prowadzących od głównego wjazdu na teren inwestycji. Drogi wewnętrzne będą utwardzone, o nawierzchni umożliwiającej odprowadzanie wód opadowych na przylegające tereny biologicznie czynne, bez konieczności budowy kanalizacji deszczowej. Wzdłuż dróg wewnętrznych

przewidziano chodniki dla pieszych oraz miejsca parkingowe towarzyszące poszczególnym segmentom zabudowy.

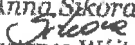
Teren inwestycji zostanie ogrodzony ogrodzeniem zewnętrznym oddzielającym osiedle od terenów sąsiednich, z zachowaniem przejść umożliwiających migrację drobnej fauny.

Inwestycja znajduje się w strefie ochrony zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku, oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka, ustanowionej uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, wzdłuż ulicy Zagórskiej oraz od strony zachodniej i południowej, znajduje się drzewostan o charakterze boru wilgotnego (dominacja brzozy i sosny) oraz boru świeżego z udziałem dębu bezszypułkowego – drzewostany te wykazują jednak wyraźne oznaki degeneracji i nie stanowią siedliska dla gatunków chronionych wymagających starych drzew z próchnowiskami. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję stwierdzono jedynie pospolite gatunki ssaków (lis, kuna domowa, nornik zwyczajny, kret) oraz ptaki wykorzystujące teren sporadycznie, głównie jako miejsce żerowania.

Przewidziano zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia kanalizacji, a wody opadowe mają być rozsączone na terenie inwestora. Na etapie budowy woda pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci, a ścieki socjalno-bytowe z zapieczęta budowy gromadzone będą w szczelnych zbiornikach i regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, wewnętrznych dróg dojazdowych i chodników będą odprowadzane powierzchniowo na przylegające powierzchnie biologicznie czynne, bez ryzyka zalewania terenów sąsiednich.

Analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu oraz emisji hałasu, przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu na środowisko, wykazała, że dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz dopuszczalne poziomy hałasu na terenach chronionych akustycznie zostaną dotrzymane. Ze względu na charakter i lokalizację przedsięwzięcia nie stwierdzono możliwości wystąpienia oddziaływania transgranicznego, a uciążliwości związane z etapem budowy mają charakter okresowy i ustąpią po zakończeniu prac.

z up. WÓJTA  
Anna Sikora  
  
Zastępca Wójta