



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl

WOŚ.6220.4.2023.MSz

Otwock, dnia 4 stycznia 2024 r.

DECYZJA 11/2024

Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.) i art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 t.j., zw. ustawą „oos”), a także na podstawie przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U z 2019r. poz. 1839), po przeprowadzeniu procedury zasięgnięcia opinii w przedmiocie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,

umarzam postępowanie administracyjne

wszczęte na wniosek z dnia 31 maja 2023 r. Pana Witolda Świerczyńskiego - Pełnomocnika STOK DEVELOPER Sp. z o.o., ul. Sosnowa 7, 05-400 Otwock w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych* na nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 61/3 obr. 101 przy ul. Bagatela w Otwocku, ponieważ nie jest ono zakwalifikowane do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 t.j.), w związku z czym postępowanie jest bezprzedmiotowe z uwagi na brak podstawy prawnej do jego prowadzenia.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* Pan Witold Świerczyński - Pełnomocnik STOK DEVELOPER Sp. z o.o., ul. Sosnowa 7, 05-400 Otwock, wystąpił z wnioskiem z dnia 2 listopada 2023 r. do Prezydenta Miasta Otwocka o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych* na nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 61/3 obr. 101 przy ul. Bagatela w Otwocku.

Wnioskodawca zakwalifikował planowaną inwestycję do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów §3 ust. 1 pkt. 55 pkt b. tiret pierwsze (*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy*) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U z 2019 r. poz. 1839). W związku z powyższym, mając na uwadze, że powierzchnia terenu należącego do Wnioskodawcy, będąca

w obecnym stanie terenem częściowo leśnym, a częściowo stanowiącym użytek rolny, przeznaczona pod zagospodarowanie jako osiedle mieszkaniowe objęte wnioskiem wynosi łącznie 8585 m² tut. organ uznał, że Wnioskodawca prawidłowo zakwalifikował przedsięwzięcie i wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z załączoną Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budynki będą czterokondygnacyjne w tym z poddaszem użytkowym. Pod budynkiem nr 1 będzie kondygnacja podziemna - garaż podziemny. Każdy z budynków będzie posiadał 23 lokale mieszkalne. W trzech budynkach będzie łącznie 69 mieszkań. Kondygnacje naziemne wszystkich budynków będą powtarzalne. Kondygnacja podziemna (garaż podziemny) będzie posiadał 40 miejsc postojowych. Trzy projektowane budynki w części nadziemnej mają te same powierzchnie i są identyczne. Część podziemna, czyli garaż podziemny na 40 miejsc postojowych ma dwa wyjścia ewakuacyjne w tym jedno poprzez zjazd do garażu.

Powierzchnie dla wszystkich 3 budynków i garażu podziemnego:

- powierzchnia zabudowy 1389 m²,
- powierzchnia całkowita 6792 m²,
- powierzchnia netto budynków mieszkalnych 4714.8 m² + powierzchnia netto garażu 1303 m² = 6017.8 m²
- kubatura 19 925.5 m³
- powierzchnia utwardzeń wokół wszystkich budynków wynosi = 1916.3 m² (zjazd do garażu podziemnego, dojazdy i ciągi pieszo jezdne, miejsca postojowe na terenie, ciągi piesze, część utwardzona placu zabaw).
- powierzchnia zainwestowana (powierzchnia zabudowy + utwardzenia) wszystkich budynków wynosi = 3325.3 m².

Według Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia uwzględniając definicję zawartą w §1 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) łączna planowana powierzchnia zabudowy zajęta przez obiekty budowlane (3 budynki mieszkalne wielorodzinne) wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia wynosi 4714,3 m².

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz niewielkim fragmentem w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Tut. organ ustalił, że teren, na którym planowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 64 ustawy „oos” tut. organ pismem z dnia 11 lipca 2023 r. znak WOS.6220.4.2023.MSz wystąpił do właściwych organów - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie znak WOOŚ-I.4220.1048.2023.JC z dnia 27 lipca 2023 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w zakresie formalnym dotyczącym informacji o objęciu terenu przedsięwzięcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pismem z dnia 31 lipca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka przesłał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie żądane uzupełnienie.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w piśmie znak WA.ZZŚ.6.4901.138.2023.KN z dnia 25 sierpnia 2023 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji w zakresie merytorycznym, w szczególności w zakresie wpływu

inwestycji na stan wód oraz w zakresie rozwiązań ograniczających wpływ inwestycji na wody powierzchniowe i podziemne. Wnioskodawca złożył uzupełnienie dokumentacji na żądanie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie w dniu 25 września 2023 r. wraz ze zaktualizowaną Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia. Prezydent Miasta Otwocka przekazał przedłożone opracowania Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Warszawie oraz Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie przy piśmie z dnia 28 września 2023 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku w piśmie z dnia 20 lipca 2023 r. znak ZNS.471.1.17.2023 stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia i konieczność przygotowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku na podstawie analizy rodzaju, skali i usytuowania w/w przedsięwzięcia stwierdził, że z uwagi na położenie inwestycji na terenach objętych formami ochrony przyrody powinna zostać przeprowadzona ocena jego oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w postanowieniu znak WA.ZZŚ.6.4901.138.2023.KN.2 z dnia 17 października 2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem wymienionych w postanowieniu zagadnień związanych przede wszystkim z ochroną wód. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie uznał, że przygotowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest konieczne z uwagi na charakter i lokalizację inwestycji na terenach objętych formami ochrony przyrody oraz ze względu na niewystarczające informacje zawarte w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia i jej późniejszym uzupełnieniu, co nie pozwala w pełni ocenić wpływu inwestycji na kształtowanie zasobów wód podziemnych i powierzchniowych na terenach przyległych do inwestycji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie znak WOOŚ-I.4220.1048.2023.JC.2 z dnia 20 listopada 2023 r. stwierdził, że rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia nie kwalifikują go do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 2 i w § 3 cyt. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U z 2019r. poz. 1839). Zgodnie z pismem RDOŚ w Warszawie z uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że łączna planowana powierzchnia zabudowy zajęta przez obiekty budowlane (3 budynki mieszkalne wielorodzinne) wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia wynosi 4714,3 m². Biorąc po uwagę charakter inwestycji oraz jej lokalizację na terenie nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i na obszarach objętych formami ochrony przyrody, aby planowana zabudowa stanowiła przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia RM, winna przekroczyć próg nie mniej niż 0,5 ha. W związku z powyższym w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie przedmiotowe przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy ooś, dlatego też brak jest podstaw prawnych do wydania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, który uznał, że w przedmiotowym przypadku za powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia należy uznać obszar o powierzchni poniżej 0,5 ha wskazany przez Wnioskodawcę pod inwestycję, a nie teren całej nieruchomości, na której powstanie osiedle mieszkaniowe, tut. organ przychylił się do w/w opinii i stwierdza, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, a zatem nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których

mowa w art. 71 ust. 2 ustawy ooś. Dlatego też brak jest podstaw prawnych do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Otrzymują:

1. Pan Witold Świerczyński - Pełnomocnik STOK DEVELOPER Sp. z o.o.
2. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Strony postępowania, których liczba przekracza 10, zawiadamiane są w trybie art. 49 K.p.a.
3. WOŚGK a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, PGW Wody Polskie