



Wójt Gminy Wiązowna

WŚN.6220.19.2019.JK

Wiązowna, dnia 28 marca 2025 r.

DECYZJA Nr 19/2019/PR/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2, pkt 2, art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. c), art. 75, ust. 1, pkt 4, art. 82, ust. 1, art. 85, ust. 1 ustawy z dnia 10 września 2019 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2024, poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą ooś oraz w związku z art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy, pkt 58 lit. a i pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 listopada 2019 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach złożonego przez [REDAKTOWANE] po ponownym rozpatrzeniu sprawy,

I. ustalam środowiskowe uwarunkowania

dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo – handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 311/4, obr. geod. Żanęcin, gmina Wiązowna, powiat otwocki

Szczegółowe parametry zamierzenia znajdują się w charakterystyce przedsięwzięcia, która stanowi załącznik będący integralną częścią niniejszej decyzji.

II. określam:

1. rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, na części działki o nr 311/4, w obrębie geodezyjnym Żanęcin, w gminie Wiązowna. Działka, na której zaplanowano przedsięwzięcie, tj. działka o nr ewid 311/4, obr.

geod. Żanęcin zajmuje powierzchnię 7,4191 ha, natomiast powierzchnia zajmowana przez inwestycję będzie wynosiła ok. 5,59 ha.

2. warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

- 1) zrealizować wariant inwestorski tzw. „Wariant C”;
- 2) całość prac należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty/-ów posiadającego/-cych wiedzę z zakresu ornitologii, teriologii, herpetologii, entomologii, chiropterologii oraz dendrologii;
- 3) 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. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów zgodnie z przepisami: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zwanej dalej „uop”), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408) w stosunku do dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną;
- 4) na etapie realizacji teren inwestycji od strony rezerwatu przyrody oraz zbiornika należy wygrodzić przy pomocy tymczasowych płotków herpetologicznych. Wygrodzenie o wysokości minimum 50 cm należy wykonać z np. litej folii o dużej gęstości przytwierdzonej 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 wygrodzenia należy uformować w kształt litery „U”. Znalezione i odłowione osobniki należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 5) 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;
- 6) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
- 7) na terenie inwestycji planowanym do pozostawienia jako powierzchnia biologicznie czynna, należy dokonać usunięcia drzew i krzewów gatunków obcych, w tym m.in. czeremchy amerykańskiej i sumaka octowca (poprzez wykopanie z systemem korzeniowym i usunięciem wszystkich zidentyfikowanych fragmentów korzeni), klona jesionolistnego (poprzez wycięcie). Usunięcia drzew i krzewów należy dokonać w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty/ów posiadającego/-cych wiedzę z zakresu ornitologii i dendrologii po dokonaniu przez

nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;

- 8) przy realizacji nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, odporne na zanieczyszczenia i dostosowane do lokalnych warunków. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego;
- 9) należy pozostawić części martwych drzew w postaci leżących kłód w niezagospodarowanej leśnej części działki 311/4;
- 10) 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;
- 11) przepust dla płazów i gadów znajdujący się pod drogą S17 na wysokości działki 311/4, obr. geod. Żanęcin, gm. Wiązowna, przedłużyć/przebudować w ten sposób, że umożliwione zostanie bezpieczne przejście zwierząt spod drogi S17 na tereny leśne zlokalizowane poza obszarem realizowanej inwestycji. Przebudowę uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
- 12) 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;
- 13) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów / materiałów) zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji, zlokalizowanym w możliwie największej odległości od rezerwatu (nie mniejszej niż 50 m od jego granic) oraz w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych oraz nie wprowadzać do nich żadnych zanieczyszczeń;
- 14) materiały i surowce budowlane składować na utwardzonym podłożu w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji;
- 15) przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach;
- 16) zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
- 17) natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;
- 18) przygotować miejsce do selektywnej zbiorki odpadów w szczelnych pojemnikach i odpowiednio zabezpieczyć je przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska. Następnie przekazywać zebrane odpady wyspecjalizowanemu podmiotowi, posiadającemu odpowiednie zezwolenie;
- 19) odpady niebezpieczne gromadzić w szczelnych, zamykanych i oznakowanych

- pojemnikach odpornych na działanie składników umieszczanych w nich odpadów na uszczelnionym i zadaszonym miejscu, zabezpieczonym przed wstępem osób nieupoważnionych;
- 20) zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie tego rodzaju odpadów;
 - 21) zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3,0 m, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
 - 22) roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich;
 - 23) prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;
 - 24) odwodnienie budowlane wykonać za pomocą studni depresyjnych bądź igłofiltrów przy wykorzystaniu zabezpieczeń w postaci ścianek szczelnych, ograniczające dopływ wód do wykopu;
 - 25) wodę z odwodnienia odprowadzić na teren własny do tzw. „Dołów Goldmana”, po wcześniejszym podczyszczeniu w osadniku;
 - 26) na etapie realizacji wodę na cele socjalne oraz budowlane dostarczać z przyłącza sieci wodociągowej w rejonie inwestycji lub dowozić w beczkowozach i pojemnikach mobilnych;
 - 27) wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy;
 - 28) na etapie eksploatacji inwestycji, wodę dostarczać z sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci oraz wprowadzić zasady i działania umożliwiające prowadzenie oszczędnej gospodarki tej wody;
 - 29) wodę przeznaczoną do zaopatrzenia inwestycji wykorzystywać w sposób racjonalny z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań technicznych zapewniających oszczędne korzystanie z zasobów środowiska wodnego;
 - 30) na etapie eksploatacji ścieki bytowe i przemysłowe z terenu inwestycji odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej do gminnej oczyszczalni ścieków w Emowie;
 - 31) na etapie eksploatacji ścieki z mycia posadzek garaży podziemnych po podczyszczeniu w separatorze węglowodorów ropopochodnych odprowadzać do zbiorników retencyjnych, skąd nastąpienie kierować ścieki do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej inwestycji;
 - 32) ścieki pochodzące z ewentualnych obiektów usługowych o charakterze gastronomii przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej podczyszczać w separatorze tłuszczu;
 - 33) koła pojazdów budowlanych myć na utwardzonym placu przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody lub czyścić mechanicznie na sucho;
 - 34) zaprojektować wszystkie instalacje jako szczelne, zapewniające pełną ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
 - 35) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonej na zanieczyszczenia przed odprowadzeniem na teren własny do

- „Dołów Goldmana”, podczyszczać w osadniku oraz separatorze koalescencyjnym (umożliwiającym oddzielenie i zatrzymanie zarówno substancji ropopochodnych jak i zawiesin mineralnych np. piasków szlamów);
- 36) posadowienie obiektów budowlanych nie może poprowadzić do zalewania terenów przyległych oraz zmieniać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 37) wody opadowe i roztopowe odprowadzone do środowiska wodno-gruntowego muszą spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311);
- 38) stosować się do zapisów Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Mazow.2007.42.870) oraz Rozporządzenia Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Mazow.2005.75.1987);
- 39) na dachach projektowanych budynków wykonać powierzchnie biologiczne czynne tzw. zielone dachy;
- 40) w przypadku instalacji stacji transformatorowej chłodzonej olejem, obiekt wyposażyć w misę olejową o pojemności nie mniejszej niż objętość płynu olejowego w transformatorze na wypadek awarii;
- 41) terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby;
- 42) konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm;
- 43) na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto, o ile to możliwe, lampy należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką. Światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu;
- 44) ogrodzenie terenu inwestycji, zarówno na etapie jej realizacji jak również eksploatacji, posadowić poza granicami rezerwatu przyrody „Świder” w taki sposób, aby nawet prace związane z budową ogrodzenia nie były prowadzone na terenie rezerwatu przyrody;
- 45) na etapie realizacji inwestycji, na ogrodzeniu tymczasowym od strony rezerwatu przyrody umieścić tablice informacyjne o zakazie wstępu na teren rezerwatu;
- 46) trwałe ogrodzenie od strony rezerwatu powinno być wykonane w sposób uniemożliwiający przejście osób z terenu inwestycji bezpośrednio do rezerwatu przyrody „Świder”;

- 47) dla wzmocnienia korytarza ekologicznego należy wprowadzić w pasie buforowym, o którym mowa w pkt II.3.3) niniejszej decyzji, nasadzenia wyłącznie gatunkami krzewów i drzew rodzimego pochodzenia (przykładowo: dąb, lipa, klon, jawor, grab, wiąz, brzoza, glóg, dereń, szakłak, trzmielina, tarnina);
- 48) wodę pochodzącą z odwodnień terenu w czasie realizacji inwestycji odprowadzić do „Dołów Goldmana” po uprzednim ich oczyszczeniu w osadniku;
- 49) wodę pochodzącą z roztopów oraz opadów atmosferycznych należy w pierwszej kolejności retencjonować w zbiornikach i wykorzystać do podlewania terenów zielonych w granicach inwestycji. Nadwyżkę wody odprowadzić do „Dołów Goldmana” po uprzednim jej oczyszczeniu w osadniku;
- 50) uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią;
- 51) w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycja nie powinna powodować przekroczeń dopuszczalnych norm określonych w polskim prawodawstwie pod względem emisji hałasu, gazów i pyłów do powietrza.

3. wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym

- 1) przy budowie systemu retencji, odprowadzenia i zrzutu wód roztopowych oraz opadowych należy przewidzieć zabezpieczenia chroniące przed uwięzieniem i śmiercią (pułapki bez wyjścia) płazów, gadów i małych ssaków;
- 2) należy zaprojektować stałe ogrodzenie terenu inwestycji zlokalizowane poza granicami rezerwatu przyrody „Świder” z uwzględnieniem rozwiązań (typ ogrodzenia, sposób montażu) umożliwiających swobodne przejście małym gatunkom zwierząt, np.: trwałe ogrodzenie inwestycji od strony rezerwatu przyrody wykonać bez podmurówki lub z podmurówką równą z powierzchnią terenu wraz z minimum 10 cm prześwitem pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią terenu. Dolna krawędź ogrodzenia nie może posiadać ostrych krawędzi;
- 3) należy zaprojektować niezainwestowany pas buforowy do szerokości 5 m pomiędzy granicą rezerwatu przyrody a terenem inwestycji;
- 4) należy pozostawić jako niezagospodarowaną południowo-wschodnią część działki z istniejącym tu zbiornikiem poeksploatacyjnym i otaczającym go lasem;
- 5) przepust dla płazów i gadów znajdujący się pod drogą S17 na wysokości działki 311/4, obr. geod. Żanęcin, gm. Wiązowna, przedłużyć/przebudować w ten sposób, że umożliwiające zostanie bezpieczne przejście zwierząt spod drogi S17 na tereny leśne zlokalizowane poza obszarem realizowanej inwestycji. Przebudowę uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
- 6) prowadzić wskazany w raporcie monitoring środowiskowy dla zrealizowanego przedsięwzięcia w tym: ścieków, wód podziemnych i hałasu.

Zakres monitoringu środowiskowego:

Lp.	Przedmiot monitoringu	Zakres badań	Częstotliwość badań	Uwagi
1.	Ścieki przemysłowe	- węglowodory ropopochodne - fosfor - azot azotynowy, - azot amonowy	- jakość: 2 razy w roku badania laboratoryjne /oraz na każdą prośbę odbiorcy/	pomiar i pobór próbek z kanalizacji budynku handlowo-

		- ilość ścieków	- ilość: pomiar ciągły (lub na podstawie odczytów stanu wodomierza)	usługowego
2.	Wody opadowe i roztopowe	- węglowodory ropopochodne - zawiesiny ogólne	- jakość: 2 razy w roku, oraz na każdą prośbę właściciela wód lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska	pobór próbek z wylotu
3.	Wody podziemne	- węglowodory ropopochodne	jakość: 2 razy w ciągu roku	pobór próbek z trzech piezometrów (P1, P2, P3)
4.	Hałas	- poziom hałasu	w uzasadnionych sytuacjach	Zgodnie z zaleceniami akustyka

Informacje o wynikach oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko należy przedkładać Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Wójtowi Gminy Wiązowna jako organowi wydającemu decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

4. wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Nie występują.

5. wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko

Brak konieczności.

III. przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdza się potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś (pozwolenia na budowę).

Uzasadnienie

W dniu 14 listopada 2019 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek z dnia 5 listopada 2019 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo – handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 311/4, obr. geod. Żanęcin, gmina Wiązowna, powiat otwocki. W dniu 21 lutego 2020 r. do Wójta Gminy Wiązowna wpłynęło uzupełnienie do ww. wniosku.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy - 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,

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59 wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 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 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Planowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka, na której zaplanowano przedsięwzięcie, tj. działka o nr ewid 311/4, obr. geod. Żanęcin zajmuje powierzchnię 7,4191 ha, w tym użytków:

- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp): 46685 m²,
- drogi (dr): 353 m²,
- lasy (LsVI): 19908 m²,
- nieużytki (N): 7245 m².

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną. Powierzchnia działki nr ewid. 311/4 wynosi 74191 m² a powierzchnia zajęta pod inwestycję będzie wynosiła ok. 5,59 ha. Inwestor przewiduje realizację przedsięwzięcia w siedmiu etapach. W etapach I, II, III i V projektuje się po 4 budynki na każdy etap, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z wyniesionym garażem częściowo zagłębionym w gruncie. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla etapu I wyniesie ok. 2662,02 m², dla etapu II ok. 2487,71 m², dla etapu III ok. 2487,63 m² a dla etapu V wyniesie ok. 2756,26 m². W etapie IV projektuje się 5 budynków, zaś etap VI obejmuje budowę 3 budynków z jedną kondygnacją garażu podziemnego, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla etapu IV wyniesie ok. 1937,58 m² a dla etapu VI ok. 2134,40 m². W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji podziemnej o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 1770,08 m².

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy jest Wójt Gminy Wiązowna.

W dniu 27 listopada 2019 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o wydanie opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia. Właściwe organy zaopiniowały potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w następujący sposób:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, po uzupełnieniach wniesionych przy piśmie z dnia 19 grudnia 2019 r. oraz przy piśmie z dnia 9 stycznia 2020 r. – wydał opinię z dnia 3 marca 2020 r. znak: WOOŚ-1.4220.1397.2019.AGO.3, iż istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednocześnie określając zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku w piśmie w dnia 16 grudnia 2019 r. znak: ZNS.471.1.24.2019, s.w. 8547.2019 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,

- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po uzupełnieniu wniesionym przy piśmie z dnia 29 stycznia 2020 r. – postanowieniem z dnia 27 lutego 2020 r. znak: WA.ZZŚ.6.435.1.304.2019.EJ.2, stwierdził, że istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednocześnie określając zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeanalizowaniu informacji o planowanym przedsięwzięciu oraz posiłkując się wydanymi w sprawie pismami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku, Wójt Gminy Wiązowna w dniu 17 marca 2020 r. wydał postanowienie, w którym nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a także postanowienie o zawieszeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. O powyższym Wójt Gminy Wiązowna poinformował strony postępowania w obwieszczeniu z dnia 26 marca 2020 r.

W dniu 22 czerwca 2020 r. Wnioskodawca pismem z dnia 16 czerwca 2020 r. wniósł o wznowienie postępowania, załączając do wniosku Raport o oddziaływaniu na środowisko. Jednocześnie inwestor złożył pełnomocnictwo dla Pana Michała Fica.

Po analizie przedstawionej dokumentacji organ prowadzący postępowanie pismami z dnia 30 czerwca 2020 r. przedłożył :

- Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie – wniosek o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wraz z wymaganymi załącznikami,

- Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - wniosek o wydanie opinii w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia, wraz z wymaganymi załącznikami.

Obwieszczeniem z dn. 30 czerwca 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 33 ust. 1, w związku z art. 79 ust. 1 ustawy o oś 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, wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna oraz wywieszane na tablicach sołectkich w Żanęcinie.

Obwieszczeniem z dnia 30 czerwca 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy o oś zawiadomił strony postępowania o wydanym postanowieniu o podjęciu zawieszono uprzednio postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, a także Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie ze złożonym przez Inwestora Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, analizie podlegały 3 warianty planowanej inwestycji:

- Wariant 1 - Wariant proponowany przez wnioskodawcę (wariant A)

Koncepcja zagospodarowania:

Projekt zakłada wewnętrzne połączenie drogowe wzdłuż zachodniej i południowej części analizowanego terenu, oraz wyprowadzenie drogi w centralnej części inwestycji blisko rzeki Świder (z zachowaniem 20 m pasa od koryta rzeki wyłączono z zabudowy – zgodnie z rozporządzeniem o powołaniu rezerwatu). Koncepcja przedstawiona w KIP przewidywała realizację niewielkiego tj. w pełni lokalnego Centrum Handlowo-Usługowego.

Sposób posadowienia obiektów:

Obniżenie zwierciadła wód podziemnych, przy pomocy odwodnień wykopów budowlanych z pionowymi ściankami szczelnymi ograniczającymi horyzontalny dopływ wód do wykopu, z odprowadzaniem wód z odwodnienia poprzez osadnik do rzeki Świder.

Zaopatrzenie w wodę:

Z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób odprowadzenia ścieków:

Do gminnej kanalizacji, docelowo na oczyszczalnię ścieków w Emowie, skąd po oczyszczeniu trafią do rzeki Mieni.

Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

Do rzeki Świder, poprzez system podczyszczania (separator lamelowy) i retencji (w sztucznym zbiorniku retencyjnym o pojemności 440 m³) w ilości odpowiadającej naturalnemu odpływowi.

Sposób prowadzenia gospodarki odpadami

Poprzez system zbierania i wstępnego gromadzenia w pomieszczeniach poszczególnych budynków, uwzględniając segregację.

- Wariant 2 - Racjonalny wariant alternatywny (wariant B)

Dane ogólne, w tym układ drogowy, technologia wykonania robót, bilans powierzchni terenu, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposób

prowadzenia gospodarki odpadami taki sam jak w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę.

Sposób posadowienia obiektów

Obniżenie zwierciadła wód podziemnych, przy pomocy odwodnień wykopów budowlanych bez pionowych ścianek szczelnych z odprowadzaniem wód z odwodnienia poprzez osadnik bezpośrednio do rzeki Świder.

Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

Do rzeki Świder, poprzez system podczyszczania (separator lamelowy) i retencji (w sztucznym zbiorniku retencyjnym) w ilości odpowiadającej naturalnemu odpływowi.

- Wariant 3 - Wariant najkorzystniejszy dla środowiska (wariant C)

Dane ogólne, technologia wykonania robót, bilans powierzchni terenu, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposób prowadzenia gospodarki odpadami taki sam jak w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę.

Odstąpiono od realizacji centrum handlowo-usługowego na rzecz pawilonu handlowo-usługowego i włączenia do obiektu usług z zakresu oświaty (np. przedszkole czy dom seniora).

Koncepcja zagospodarowania:

Projekt nie zakłada połączenia drogowego wzdłuż zachodniej i południowej części analizowanego terenu, oraz wyprowadzenia drogi w centralnej części inwestycji blisko rzeki Świder. Granice przedsięwzięcia nie będą w kolizji z granicami rezerwatu Świder (udostępnionymi jako plik wektorowy przez RDOŚ), a na niektórych odcinkach wprowadzono nawet dodatkowy bufor ochronny w odniesieniu do terenu rezerwatu.

Sposób posadowienia obiektów:

Obniżenie zwierciadła wód podziemnych, przy pomocy odwodnień wykopów budowlanych z pionowymi ściankami szczelnymi ograniczającymi horyzontalny dopływ wód do wykopu, z odprowadzaniem wód z odwodnienia poprzez osadnik a następnie do „Dołów Goldmana” (wzrostek znajduje się na terenie własnym Wnioskodawcy, tj. na terenie dz. ew. nr 311/4).

Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

Woda będzie wykorzystywana do podlewania zieleni a tylko nadwyżka będzie odprowadzana na teren własny, tj. do „Dołów Goldmana”, poprzez system podczyszczania (separator koalescencyjny).

Na tym etapie postępowania nie wpłynęły uwagi lub wnioski w sprawie, zarówno od stron postępowania jak i od społeczeństwa.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po uzupełnieniu wniesionym przy piśmie z dnia 31 lipca 2020 r. – postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2020 r. znak: WA.ZZŚ.6.4360.2m.2020.EJ.2, uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał w dniu 7 września 2020 r. postanowienie znak: WOOŚ-I.4221.147.2020.AGO, w którym odmówił uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W uzasadnieniu postanowienia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wskazał, iż realizacja przedmiotowej inwestycji w dwóch z trzech wskazanych wariantach wiązać będzie się z naruszeniem zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody Świder, natomiast planowana inwestycja może zostać zrealizowana wyłącznie w podanym

przez Inwestora wariantie trzecim (tj. w wariantie C). W swojej analizie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zauważył, że planowana inwestycja może zostać zrealizowana wyłącznie w wariantie C, zgodnie z art. 81 ustawy ooś, jeżeli z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika brak możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantie proponowanym przez wnioskodawcę, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, za zgodą wnioskodawcy, wskazuje w decyzji, spośród wariantów, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 5, wariant dopuszczony do realizacji. W przypadku braku możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantach, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 5 ustawy ooś, oraz w przypadku braku zgody wnioskodawcy na wskazanie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wariantu dopuszczonego do realizacji, organ odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia. Na str. 9 raportu ooś stwierdzono, że „wariant C jest rekomendowany przez zespół specjalistów z zakresu ochrony środowiska do finalnej realizacji”, a na str. 157 raportu ooś wskazano, że „zespół realizujący raport ooś stwierdza, że (...) wariantem najbardziej optymalnym do realizacji jest wariant C”. Zaznaczyć należy, że zgodnie z informacją zawartą m.in. na str. 8 raportu ooś wariantem proponowanym przez wnioskodawcę jest wariant A, zaś w piśmie z dnia 28 lipca 2020 r. wnioskodawca wskazał, że w przypadku wskazania przez Wójta Gminy Wiązowna w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach konieczności realizacji wariantu najkorzystniejszego dla środowiska (tj. wariantu C), wówczas ww. wariant zostanie przez niego zaakceptowany. Dodatkowo, na str. 9 raportu ooś wskazano, że „Wariant proponowany przez Wnioskodawcę stanowił podstawę analizy zawartej w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP)”. Wobec powyższego, w przypadku przewidywanej realizacji inwestycji w innym wariantie, niż wariant proponowany przez wnioskodawcę, który był analizowany również na etapie karty informacyjnej przedsięwzięcia, należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora z wnioskiem o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia wraz z kompletem dokumentów dla faktycznie przyjętego do realizacji wariantu (nowego wariantu przyjętego przez wnioskodawcę). Realizacja przedmiotowej inwestycji w wariantach A i B wiązać będzie się z naruszeniem zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody Świder.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajduje się rezerwat przyrody Świder. Raport ooś zawiera wskazanie granic rezerwatu przyrody Świder wg rozporządzenia i wg GDOŚ. W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie ze stanem faktycznym, w obiegu prawnym funkcjonuje wyłącznie jedna granica rezerwatu, wg zarządzenia powołującego z 1978 r., która została przedstawiona w formie wektorowej w geoserwisie GDOŚ. Autorzy raportu ooś pozyskali te dane wektorowe, nazywając je „granica wg GDOŚ”. Natomiast pochodzenie przedstawionej w załącznikach do raportu ooś granicy wg rozporządzenia jest niejasne, pochodzi ona prawdopodobnie z opracowań przedstawiających granicę rezerwatu Świder w oparciu o linię brzegową rzeki Świder. Trudno jednak jednoznacznie stwierdzić, na podstawie jakich danych ta granica została wykreślona. Podsumowując, granica rezerwatu przyrody Świder została przed laty przedstawiona w formie wektorowej na geoserwisie GDOŚ i jest ona obowiązująca, w związku z tym, wszelkie inwestycje w jej obrębie wymagają uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów obowiązujących w rezerwach przyrody. Z tego względu należy uznać, że planowana inwestycja może zostać zrealizowana wyłącznie w

wariancie C (wariancie najbardziej korzystnym dla środowiska), bez konieczności uzyskiwania odrębnych zezwoleń i uzgodnień wynikających z przepisów o ochronie przyrody. Wariant ten przewiduje odstępianie od jakichkolwiek inwestycji na terenie rezerwatu. Wariant ten ogranicza również niekorzystny wpływ na stosunki wodne rezerwatu, gdyż odwodnienie budynków będzie kierowane do zbiornika wodnego poza granicami rezerwatu (Dołów Goldmana). Realizacja przedmiotowej inwestycji (warianty A i B), w granicach rezerwatu przyrody będzie się wiązać z naruszeniem zakazów, zgodnie z którymi na terenie rezerwatów przyrody zabrania się m.in. budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody (art. 15 ust. 1 pkt 1), pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzenia roślin oraz grzybów (art. 15 ust. 1 pkt 5), użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczenia i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych (art. 15 ust. 1 pkt 6), zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody (art. 15 ust. 1 pkt 7), niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów (art. 15 ust. 1 pkt 9), ruchu pojazdów (art. 15 ust. 1 pkt 18), zakłócania ciszy (art. 15 ust. 1 pkt 20), wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (art. 15 ust. 1 pkt 22). Zgodnie z art. 15 ust. 4 ww. ustawy realizacja na terenie rezerwatu przyrody inwestycji mogła by mieć miejsce tylko i wyłącznie w przypadku kiedy będzie to uzasadnione ochroną przyrody lub będzie to inwestycja liniowa celu publicznego oraz Inwestor uzyska na jej realizację stosowną zgodę Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 11 września 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 50 § 1 Kpa wniósł do wnioskodawcy o ustosunkowanie się do treści postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 7 września 2020r.

Przy piśmie z dnia 16 września 2020 r. wnioskodawca złożył wyjaśnienia odnoszące się do postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 7 września 2020 r. jednocześnie składając w toczącym się postępowaniu administracyjnym, nową kartę informacyjną przedsięwzięcia, z prośbą o dalszą kontynuację postępowania.

Na tym etapie prowadzonego postępowania administracyjnego, po analizie wcześniej wskazanych 3 wariantów prowadzenia inwestycji przez Inwestora oraz wskazaniach RDOŚ w zakresie alternatywnych wariantów, do finalnego procedowania postępowania przyjęto wariant wskazany w KIP złożonej przy piśmie inwestora, z dnia 16 września 2020 r. tzw. „wariant C” polegający na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną. Przewidziano tam realizację inwestycji w siedmiu etapach. W etapach I, II, III i V projektuje się po 4 budynki na każdy etap, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z wyniesionym garażem częściowo zagłębionym w gruncie. W etapie IV projektuje się 5 budynków, zaś etap VI obejmuje budowę 3 budynków z jedną kondygnacją garażu podziemnego, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji podziemnej. W etapie I, II, III i V projektuje się 4 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na

głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie VI projektuje się 3 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie IV projektuje się 5 budynków budowanych jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 3,85 m p.p.t. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji parkingu podziemnego. Zaznaczyć należy, że projekt nie zakłada kolizji z granicami rezerwatu Świder poprzez eliminację w projekcie połączeń drogowych bezpośrednio graniczących z rezerwatem.

W związku z powyższym Wójt Gminy Wiązowna przy piśmie z dnia 17 września 2020 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia kolejnej oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia wraz z załącznikami.

O powyższym Wójt Gminy Wiązowna zawiadomił strony postępowania, wydając obwieszczenie z dnia 18 września 2020 r.

Właściwe organy zaopiniowały potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w następujący sposób:

-Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku – nie wydał opinii w sprawie.

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, po uzupełnieniach wniesionych przy piśmie z dnia 26 października 2020 r.– wydał postanowienie z dnia 10 grudnia 2020 r. znak: WOOŚ-I.4220.1397.2020.AGO.2, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś.

- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w piśmie z dnia 6 października 2020 r. znak: WA.ZZŚ.435.127m.2020.EJ, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jednocześnie wskazując na konieczność w decyzji 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, z uwzględnieniem wskazanych elementów.

W dniu 23.10.2020 r. wnioskodawca złożył do tut. Urzędu uzupełnienia i wyjaśnienia do złożonej Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia.

Obwieszczeniem z dnia 16 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna zawiadomił, że po otrzymaniu wymaganych prawem opinii w dniu 16 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna zakończył postępowanie wyjaśniające w postępowaniu administracyjnym.

W dniu 28 grudnia 2020 r. z aktami sprawy w urzędzie gminy zapoznała się Pani Monika Gajowy Dzido - strona postępowania, bez wnoszenia do protokołu uwag i wniosków.

W dniu 29 grudnia 2020 r. do tut. Urzędu w przedmiotowej sprawie wpłynęły uwagi Pana Andrzeja Łaszczuka, osoby nie będącej stroną niniejszego

postępowania. Zostały one przeanalizowane, jednakże nie odniesiono się do nich szczegółowo w treści przedmiotowej decyzji.

W zakresie ustalenia stron przedmiotowego postępowania administracyjnego, zastosowanie ma art. 74 ust. 3a 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, gdzie stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. i. Przez obszar ten rozumie się:

1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;

2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub

3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Dla ustalenia stron postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia, konieczne jest zatem prawidłowe ustalenie terenu objętego oddziaływaniem planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W niniejszej sprawie p. Łaszczuk, nadawca pisma z dnia 29 grudnia 2020 r., nie posiada przymiotu strony, w związku z powyższym w prowadzonym postępowaniu administracyjnym wniesione uwagi nie mogą być uwzględnione przez organ.

W dniu 29 grudnia 2020 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek z dnia 28 grudnia 2020 r. o dopuszczenie Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka jako strony w postępowaniu. Po wezwaniu z dnia 30 grudnia 2020 r. o uzupełnienie wniosku o statut stowarzyszenia oraz jego uzupełnieniu, w dniu 12 stycznia 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie dopuszczające Stowarzyszenie Przyjaciół Radiówka do udziału w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym na prawach strony.

W dniu 11 stycznia 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z uwagami w postępowaniu od Państwa Moniki i Tomasza Gajowy-Dzido – (p. Monika Gajowy-Dzido jest stroną), które Wójt Gminy Wiązowna przesłał przy piśmie z dnia 15 stycznia 2021 r. wraz z wcześniej wniesionymi uwagami z dnia 29 grudnia 2020 r. do wnioskodawcy, wzywając jednocześnie do ustosunkowania się do zgłoszonych uwag.

W dniu 15 stycznia 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna, w porozumieniu z zainteresowanym Prezydentem Miasta Otwocka, wydał w trakcie prowadzonego postępowania obwieszczenie o dotychczasowym przebiegu przedmiotowego postępowania administracyjnego, jednocześnie informując o wydanym zawiadomieniu dotyczącym przedłużenia terminu załatwienia sprawy administracyjnej.

W dniu 19 stycznia 2021 r. wnioskodawca wniósł do Wójta Gminy Wiązowna odpowiedź na wezwanie z dnia 15 stycznia 2021 r. Odpowiedź odnoszącą się do uwag strony postępowania Pani Moniki Gajowy-Dzido została w dniu 29.01.2021 r. przesłana na adres emailowy wnoszącej uwagi strony. W zakresie uwag wniesionych

przez stronę postępowania przy piśmie z dnia 10 stycznia 2021 r., po przeanalizowaniu dotychczas zebranych dokumentów, w tym odpowiedzi Inwestora, należy wskazać poniższe:

1. Wniosek strony - zmniejszenie ilości zabudowy z 24 budynków do 15.

Ilość budynków jest zależna od wniosku inwestora i przepisów prawa, mylnie wskazane przez wnoszącego uwagi m.in. wynikającej z samej kwalifikacji przedsięwzięcia jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko zamiast potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i idących za tym zapisów w dalszych przepisach prawa;

2. Wniosek strony - zmniejszenie wysokości budynków (...).

Realizacja inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 219) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które dopuszczają przyjętą przez wnioskodawcę wysokość budynków oraz Uchwały Rady Gminy Wiązowna nr 156/XVI/2019 z dnia 26 listopada 2019 r. (§1.pkt 2.a).

3. Wniosek strony - wprowadzenie strefy buforowej 15 metrowej licząc od granicy rezerwatu Świder.

Przepisy prawa nie wymagają takich rozwiązań, więc obszar przewidziany do zadrzewień/ zakrzewień przez Inwestora zależy od jego koncepcji.

4. Wniosek strony - zmniejszenie ilości dróg wjazdowych do osiedla z trzech do jednej drogi wjazdowej i wyjazdowej od środka osiedla.

Przepisy prawa nie wskazują na konieczność zastosowania takich rozwiązań a Inwestor odniósł się do tej kwestii w następujący sposób:

„Inwestor zaplanował dodatkowe drogi aby:

- właśnie odciążać drogę przy posesji 311/1 należącej do Strony
- zapewnić ciągłość komunikacji w przypadku kolizji,
- zapewnić dojazd dla służb ratowniczych.”

5. Wniosek strony - bezwzględnie zrezygnować z drogi/chodnika/deptaka prowadzącego w kierunku rzeki Świder (wariant A i B).

W tym przypadku wariant A i B były rozpatrywane na początku prowadzonego postępowania, jednakże po wskazaniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w dalszym postępowaniu inwestor odstąpił od tych wariantów.

6. Wniosek strony - zrezygnowanie z koncepcji odprowadzenia wód opadowych z dachów oraz ścieków z dróg do „Dołu Goldmana”. Wybudowanie zbiornika retencyjnego do tego celu.

Odprowadzenie nadwyżki wód opadowych czy roztopowych do „Dołów Goldmana” zostało przewidziane oraz zaopiniowane przez organy opiniujące, natomiast wybudowanie dodatkowego zbiornika retencyjnego nie było przedmiotem przedmiotowego postępowania ani wskazywane jako konieczne rozwiązanie przez organy opiniujące. Nie ulega wątpliwości, że wody będą w możliwie pełnym stopniu retencjonowane i wykorzystywane na terenie inwestycji.

7. Wniosek strony - zamontowanie ekranów wyciszających hałas na kolektorach wentylacyjnych na obiektach i kominach gazowych. Wnioskowanie o ekrany na drodze S17.

Emisja hałasu projektowanego obiektu podlegała szczegółowej analizie przez organy opiniujące, na podstawie przedłożonego przez wnioskodawcę wniosku i uzupełnień w tym zakresie. Oprócz ogólnie przewidzianej zasady przestrzegania

przepisów prawa, za wniesionymi warunkami i wymaganiami z postanowienia RDOŚ z dnia 10 grudnia 2020 r. niniejsza decyzja zawiera m.in. wskazania w zakresie równoważnej mocy akustycznej w określonych godzinach na określonych obiektach. Natomiast zagadnienie wysokości ekranów przy drodze S17, nie jest przedmiotem niniejszego postępowania administracyjnego.

W dniu 21 stycznia 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie o przeprowadzeniu w toku przedmiotowego postępowania rozprawy administracyjnej przy udziale stron postępowania, Stowarzyszenia na prawach strony oraz Inwestora. Obwieszczenie o postanowieniu oraz obwieszczenie/wezwanie na rozprawę administracyjną Wójt Gminy Wiązowna wydał w porozumieniu z zainteresowanym Prezydentem Miasta Otwocka w dniu 21 stycznia 2021 r.

W dniu 02 lutego 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z dnia 29 stycznia 2021 r. wraz z uwagami od osób mieszkających przy ul. Biesiadnej w Rudce - nie będącymi stronami w przedmiotowym postępowaniu, w związku z czym tut. Urząd nie odniósł się do nich w sposób szczegółowy w uzasadnieniu niniejszej decyzji. Pismo dotyczyło poparcia stanowiska stron postępowania (p. Moniki Gajowy -Dzido) zawartych w piśmie z dnia 10 stycznia 2021 r., które wcześniej wpłynęło do akt sprawy.

W dniu 11 lutego 2021 r. z aktami sprawy zapoznały się dwie osoby działające z upoważnienia Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka. Do protokołu zgłosiły uwagi dotyczące obszarowego spływu wód podziemnych oraz pobrały kopię dokumentacji. Zgłoszone uwagi zostały szczegółowo wyjaśnione w trakcie prowadzonej w dniu 18 lutego 2021 r. rozprawy administracyjnej.

W dniu 18 lutego 2021 r. w budynku Urzędu Gminy Wiązowna odbyła się rozprawa administracyjna z udziałem zainteresowanych stron, przedstawiciela Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka oraz upoważnionych pracowników Urzędu Gminy Wiązowna. W trakcie rozprawy wnioskodawca oraz autorzy opracowań środowiskowych wyczerpująco wyjaśnili wszystkie zagadnienia i wątpliwości oraz udzielili merytorycznych odpowiedzi na pytania związane z realizacją inwestycji.

W dniu 23 lutego 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęły kolejne uwagi p. Łaszczuka - osoby nie będącej stroną postępowania. W udzielonej Panu Łaszczukowi w dniu 25 lutego 2021 r. odpowiedzi wskazano, iż nie przysługuje mu przymiot strony.

W dniu 19 lutego 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna, po otrzymaniu wymaganych prawem opinii oraz przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej, wydał zawiadomienie o zakończeniu postępowania wyjaśniającego w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym oraz zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy administracyjnej.

W dniu 23.02.2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Andrzeja Łaszczuka, jednakże nie jest on stroną postępowania, w związku z czym otrzymał pismo informujące go o powyższym.

W dniu 26 lutego 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z dnia 25 lutego 2021 r. z uwagami Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka. Podstawowe zagadnienia zostały ujęte poniżej, natomiast kwestia dróg dojazdowych, nie wchodzących w zakres przedsięwzięcia, nie jest rozstrzygana w ramach przedmiotowego postępowania administracyjnego.

1. Wniosek strony - w sprawie wykonania dodatkowego badania hydrologicznego pod kątem przepływu cieków wodnych (obawa, że postawienie budynków z garażami

podziemnymi zakłóci naturalne przebiegi cieków wodnych, co z kolei może się odbić na szeroko pojętej gospodarce wód gruntowych w tym rejonie. Przed wydaniem decyzji konieczna jest poważna analiza tego problemu).

Zgodnie z „Raportem oddziaływania na środowisko” opracowanym w czerwcu 2020 r. przez zespół biegłych, w tym biegłego wojewody w zakresie ocen oddziaływania na środowiska – Pana Michała Fica, „gospodarka wód gruntowych” nie ulegnie zmianom mogącym negatywnie oddziaływać na okoliczne tereny. Wobec powyższego nie jest zasadne zobowiązanie wnioskodawcy do dokonywania wskazywanych przez Stowarzyszenie Przyjaciół Radiówka „dodatkowych badań hydrologicznych pod kątem przepływu cieków wodnych”.

2. Wniosek strony - o wykonanie dodatkowej analizy terenu inwestycyjnego pod kątem terenu zalewowego - prośba wzięcie pod uwagę dokumentów ISOK w tej sprawie (hydroportal), który wskazuje teren inwestycji jako teren zagrożenia powodziowego.

Na terenie działki ewidencyjnej nr 311/4 z obr. geod. Żanęcin znajduje się częściowo teren zalewowy, jednakże nie na części przewidzianej pod inwestycję, która nie obejmuje całej działki ewidencyjnej. W związku z powyższym nie ma podstaw do dalej idącej analizy, w zakresie terenu zalewowego.

3. Wniosek strony - o rozważenie sprawy ograniczenia inwestycji, szczególnie przy granicy z Rezerwatem Świder.

Organ jest zobowiązany do rozpatrywania wniosku strony zgodnie z wyrażonym żądaniem i nie może ingerować w zmiany planów inwestycyjnych wnioskodawcy. Zaplanowany obszar realizacji inwestycji znajduje się poza obszarem rezerwatu przyrody.

4. Wniosek o wykonanie nasadzeń (po konsultacji ze specjalistami) drzew na granicy inwestycji.

Kwestia zarówno wycięcia jak też nasadzeń została uregulowana w sentencji decyzji dla realizacji inwestycji.

W dniu 4 marca 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Inwestora wskazujące na deklarację realizacji, w ramach realizacji całości inwestycji, przebudowy przepustu dla gadów i płazów na drodze dojazdowej D-12 na wysokości dz. ewid. nr 311/4, obr. geod. Żanęcin, gm. Wiązowna, co zostało uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

W dniu 17.03.2021 r. do Wójta Gminy Wiązowna wpłynął wniosek Stowarzyszenia Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem) o dopuszczenie do udziału na prawach strony w postępowaniu administracyjnym, uzupełniony 30.03.2021 r.

W dniu 18.03.2021 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał decyzję nr 19/20 znak: WŚN.6220.19.2020.JK stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określając warunki realizacji dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo – handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 311/4, obr. geod. Żanęcin, gmina Wiązowna, powiat otwocki. Od ww. decyzji wpłynęło odwołanie z dnia 8 kwietnia 2021 r. od strony postępowania, które Wójt Gminy Wiązowna przesłał przy piśmie z dnia 19 kwietnia 2021 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (dalej: SKO) wraz z aktami sprawy.

W dniu 30.03.2021 r. do tut. Organu wpłynęło pismo mieszkańców Osiedla Rudka nie wnoszących protestu do przedmiotowej inwestycji.

Postanowieniem z dnia 06.04.2021 r. Wójt Gminy Wiązowna odmówił Stowarzyszeniu Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem) dopuszczenia do udziału w postępowaniu na prawach strony na podstawie art. 31 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 44 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniu 14.04.2021 r. do tut. Organu wpłynęło pismo Moniki Gajowy Dzido z informacją dla inwestora m.in. o „powstrzymanie się od wszelkich możliwych działań na działce 311/4 (...)”, które zostało przekazane celem informacji Wnioskodawcy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 29.12.2021 r. wydało decyzję, znak: KOA 1662/Oś/21, o uchyleniu decyzji Wójta Gminy z dnia 18 marca 2021 r. i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu swojej decyzji SKO wskazało m.in. iż, organ I instancji nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia (postanowienie Wójta Gminy Wiązowna z dnia 17 marca 2020 r.), a następnie, w toku prowadzonego postępowania uwzględnił wniosek inwestora (pismo z dnia 16 września 2020 r.) o zmianę trybu postępowania i wydanie decyzji środowiskowej z uwzględnieniem zmiany w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia poprzez „wpisanie” tam wariantu C dla realizowanego przedsięwzięcia. Uwzględnienie żądania inwestora i dokonanie ponownych uzgodnień wniosku z właściwymi organami, skutkowało wydaniem decyzji nr 19/20 z dnia 18 marca 2021 r. Wójta Gminy Wiązowna, stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określającej warunki dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Kolegium uznało, iż w tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym, nie jest możliwe uwzględnienie wniosku inwestora z dnia 16 września 2020 r. i wydanie decyzji środowiskowej stwierdzającej brak potrzeby oddziaływania na środowisko w oparciu o zmianę w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (wprowadzenie wariantu C), co oznacza, iż wszelkie czynności organu I instancji podjęte w wyniku rozpoznania przedmiotowego wniosku uznać należy za nieskuteczne. SKO podniosło, iż fakt wydania postanowienia nakładającego na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zmienia w sposób istotny charakter postępowania środowiskowego, jak również wpływa na merytoryczny zakres rozstrzygnięcia, kończącego to postępowanie, a więc decyzję środowiskową, która winna spełniać wymagania określone w art. 80 ust. 1 i 2 oraz art. 82 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. Wydanie postanowienia stwierdzającego konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko wyklucza więc możliwość wydania decyzji stwierdzającej brak potrzeby oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a więc ustalającej zasady realizacji inwestycji na podstawie art. 84 ustawy o dostępie do informacji o środowisku w oparciu o Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia.

Mając na względzie powyższe, SKO uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji z uwagi na konieczność uzupełnienia postępowania środowiskowego, którego brak jest bezpośrednim skutkiem wadliwie prowadzonego przez organ I instancji,

postępowania na wniosek inwestora z dnia 16 września 2020 r. w oparciu o zmienioną Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia. Celem tak prowadzonego postępowania uzupełniającego będzie ustalenie warunków realizacji przedsięwzięcia w decyzji środowiskowej, wydawanej po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Inwestor pismem z dnia 23.04.2021 r., za pośrednictwem tutejszego organu, w związku ze złożonym odwołaniem od decyzji nr 19/20 z dnia 18 marca 2021 r. złożonym przez Monikę Gajowy Dzido z dnia 8 kwietnia 2021 r. wniósł o oddalenie w całości ww. odwołania jako niezasadne i przedstawił swoje stanowisko w sprawie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał w sprawie wyrok z dnia 28.02.2022 r., sygn. akt IV SA/Wa 111/22, w którym po rozpatrzeniu sprzeciwu Rafała Piontka od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w przedmiocie stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oddalił sprzeciw. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, że sprzeciw nie zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ zaskarżona decyzja SKO nie naruszyła art. 138 § 2 K.p.a.

Pismem z dnia 07.04.2022 r. Stowarzyszenie Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem) ponownie złożyło wniosek o dopuszczenie Stowarzyszenia jako strony przedmiotowego postępowania, pomimo iż nie było jeszcze odpowiedzi SKO na złożone w tej sprawie zażalenie na postanowienie z 06.04.2021 r. Wójta Gminy Wiązowna o odmowie Stowarzyszeniu dopuszczenia do udziału w postępowaniu na prawach strony.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 07.04.2022 r. znak KOA 1740/Oś/21 uchyliło w całości zaskarżone postanowienie Wójta Gminy Wiązowna z dnia 06.04.2021 r. o odmowie Stowarzyszeniu Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem) dopuszczenia do udziału w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Pismem z dnia 20.04.2022 r. Wnioskodawca ustosunkował się do decyzji SKO z dnia 29.12.2021 r. i podtrzymał swój wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 22.06.2022 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie, którym ponownie odmówił Stowarzyszeniu Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem) dopuszczenia do udziału w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony. Stowarzyszenie wniosło odwołanie pismem z dnia 05.07.2022 r., które wraz z kopią akt sprawy zostało przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.

Pismem z dnia 23.06.2022 r. strona postępowania Monika Gajowy-Dzido zwróciła się o kopię wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.02.2022 dot. działki nr 311/4, które organ przesłał zgodnie z prośbą.

Analizując ponownie materiał zgromadzony w sprawie w dniu 24.06.2022 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie, którym postanowił uchylić swoje postanowienie znak: ŚN.6220.19.2019.JK z dnia 17 marca 2020 r. nakładające obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także

niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewidencyjnym 311/4, obręb Żanęcin, gmina Wiązowna, określające zakres raportu, a także pominąć dowód w postaci oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewidencyjnym 311/4, obręb Żanęcin, gmina Wiązowna.

Wójt Gminy Wiązowna w analizie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wziął pod uwagę opinie wyrażone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wyjaśnienia wnioskodawcy oraz zgromadzone w toku postępowania dokumenty i w dniu 29.06.2022 r. wydał zawiadomienie, że zostało zakończone postępowanie wyjaśniające w prowadzonym postępowaniu.

W toku ponownego rozpoznania sprawy 04.07.2022 r. oraz 08.07.2022 r. z aktami sprawy zapoznała się strona postępowania P. Monika Gajowy-Dzido. W dniu 11.07.2022 r. wniosła o informację, czy urząd wystąpił „KIP i Raport Środowiskowy do RDOŚ i czy RDOŚ zajął stanowisko w sprawie, czy jest nowa opinia. Tut. organ wyjaśnił, że nie występował o wydanie kolejnej opinii, gdyż dysponuje materiałem dowodowym wystarczającym do wydania stosownego rozstrzygnięcia.

W dniu 20.07.2022 r. Wójt Gminy Wiązowna poinformował strony, iż sprawa wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w przedmiotowej sprawie nie zostanie wydana w ustawowym terminie i wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy.

Następnie pismem z dnia 19.07.2022 r. Stowarzyszenie Ekologiczne Światowid wniosło o włączenie na prawach strony do postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy wielorodzinnej na działce o nr 311/4 w Rudce, gmina Wiązowna.

Uznając wniosek stowarzyszenia, zawiadomieniem wydanym na podstawie art. 10 kpa tutejszy organ poinformował ww. podmiot o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie. Stowarzyszenie Ekologiczne Światowid nie skorzystało z możliwości zapoznania się ze zgromadzoną w urzędzie dokumentacją.

Stowarzyszenie Ekologiczne Światowid pismem z dnia 29.08.2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 02.09.2022 r.) wniosło uwagi i wnioski do toczącego się postępowania.

Wójt Gminy Wiązowna przy piśmie z dnia 12.09.2022 r. przesłał do inwestora kopię wniesionych przez Stowarzyszenie uwag i wniosków, celem ustosunkowania się w przedmiotowej sprawie. W odpowiedzi na powyższe, w dniu 26.09.2022 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo wnioskodawcy z dnia 21.09.2022 r., reprezentowanego przez Aleksandra Jakowlewa z Kancelarii Hagen Jakowlew Wiśniewski i Wspólnicy sp.k.

Uwagi i wnioski złożone w piśmie Stowarzyszenia Ekologicznego Światowid z dnia 29.08.2022 r. oraz ustosunkowanie się do ich treści przez tut. organ przedstawiają się następująco:

1. Stowarzyszenie w zakresie ochrony przyrody wniosło o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia o następujące informacje:

a) załączenie fotografii tej części rezerwatu, który styka się z działki inwestora.

b) opisanie aktualnego wpływu na cele ochrony rezerwatu w żaden sposób nieograniczonego dostępu do „plaży” na brzegu rzeki, po dokonaniu nielegalnego zniszczenia skarpy i wycinki lasu łęgowego w rezerwacie, a także wpływu na cele ochrony rezerwatu w fazie eksploatacji przedsięwzięcia, przyjmując, że w dalszym ciągu działka inwestora ma bezpośrednie, wręcz nęcące (nielegalna plaża) dojście do wody Świdra. Nadmieniamy, że już obecnie najpoważniejszym zagrożeniem dla tego terenu jest niekontrolowana działalność człowieka, w tym w szczególności zaśmiecanie i nielegalne spływy kajakowe, a także połów ryb i pływanie w rzece.

c) zapoznanie się z mapami rezerwatu dla stwierdzenia, że część zbiornika wodnego Goldmana leży w granicach rezerwatu. Następnie, zbadanie walorów przyrodniczych tego zbiornika i opisanie wpływu funkcjonowania przedsięwzięcia na jego wody biorąc pod uwagę połączenie hydrauliczne pomiędzy zbiornikiem a rzeką Świder.

d) zaznaczenie w dokumentacji przejścia dla dużych zwierząt pod S17 i opisanie wpływu przedsięwzięcia w fazie budowy i eksploatacji na migrację zwierząt tym korytarzem.

e) zapoznanie się z „Uproszczonym planem zagospodarowania lasów dla obrębu Żanęcin” w celu ustalenia na działce inwestora granic wydzieleni leśnych i opisanie wpływu na te tereny planowanej inwestycji. Opis powinien dotyczyć także ustosunkowania się do możliwości realizacji na działkach leśnych (lasy ochronne) projektu inwestycyjnego. Wniosek autorów załącznika w tym zakresie: „Przedsięwzięcie nie ma związku z korytem rzeczny oraz strefa brzegową Świdra”, uważamy za przedwczesny.

Ad. 1 a) fotografia przedstawiająca część rezerwatu stykającą się z działką inwestora przedstawiono na zał. 5, fot. 1. Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia z września 2020r.;

Ad.1b) cele ochrony rezerwatu w trakcie prowadzenia postępowania administracyjnego oceniał m.in. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. W swoim postanowieniu znak: WOOŚ-I.4220.1349.2020.AGO.2 z dnia 10.12.2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wskazał na konkretne zastosowane środków minimalizujących negatywne oddziaływania na rezerwat oraz określił sposób organizacji prac budowlanych, co Wójt Gminy Wiązowna zaakceptował i wskazał w warunkach realizacji przedsięwzięcia w przedmiotowej decyzji. Ponadto zauważono, że inwestycja będzie realizowana w całości poza granicami rezerwatu przyrody. Opisana „plaża” oraz łamanie prawa w zakresie opisanym przez Stowarzyszenie nie mieści się w zakresie rozpatrywanym w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

Ad. 1 c) opis przyrodniczy analizowanego terenu, a także opis Stawu Goldmana leżącego poza terenem inwestycji, a na tej samej działce inwestora i jego połączenie z planami inwestycyjnymi Dodatek C został przedstawiony Organowi przy piśmie inwestora z dnia 23.10.2020 r. w następstwie wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOŚ-I.4220.1349.2020.AGO z dnia 16.10.2020 r. o uzupełnienie złożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia o informacje niezbędne do dokonania oceny przedsięwzięcia pod kątem jego oddziaływania na środowisko.

Ad. 1 d) w najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji nie znajduje się przejście dla dużych zwierząt pod drogą S17;

Ad. 1e) planowana inwestycja, zgodnie z mapą ewidencyjną gruntów, nie będzie położona na terenach oznaczonych Ls – lasy. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenie całej działki inwestora, a jedynie w jej części. Zgodnie z zapisami w karcie informacyjnej przedsięwzięcia z września 2020 r. lasy pozostaną niezainwestowane.

2. Stowarzyszenie w zakresie zanieczyszczenia powietrza i klimatu wniosło następujące uwagi:

a) wskazane, zdaniem Stowarzyszenia, dla tego terenu przez GIOŚ średnioroczne stężenie PM 2,5 - 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ w świetle prawa wyklucza możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia. Treść art. 144. 1. ustawy Prawo ochrony środowiska, jest w tej sprawie jednoznaczne: „Eksplatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska”. W związku z powyższym tłumaczenie, że „prognozowane wartości stężeń średniorocznych pyłu zawieszonego PM_{2,5} emitowanych z terenu inwestycji podczas jej eksploatacji są bardzo niskie i poza granicą inwestycji na poziomie terenu stanowią 0,06% (0,011 mg/m^3)” nie powinno mieć znaczenia w świetle obowiązującego prawa.

b) Konieczność rozszerzenia informacji w karcie informacyjnej przedsięwzięcia na temat wpływu etapu eksploatacji przedsięwzięcia na klimat. Stowarzyszenie wskazało, że w tym zakresie w karcie informacyjnej przedsięwzięcia opisano jedynie wpływ zabudowy „bariery mechanicznej, jaką stanowią budynki” na przemieszczanie się mas powietrza, stwierdzając, że takiego wpływu nie przewiduje się. Konieczne rozszerzenie informacji w tym zakresie, powinno dotyczyć także wpływu „nagrzanego” dużego obszaru zurbanizowanego na klimat rezerwatu rz. Świder, okolicznych lasów.

Ad. 2 a) Wskazane przez Stowarzyszenie badania GIOŚ zostały przez Inwestora przedstawione w momencie złożenia dokumentacji do opiniowania. W rejonie inwestycji tło pyłu zawieszonego PM 2,5 było wysokie, równe wartości stężeń średniorocznych, to jest 20 mikrogramów/ m^3 . Aktualne tło zanieczyszczeń powietrza określone przez GIOŚ pismem z dnia 14 września 2022 r., dołączonego przez przedstawiciela inwestora przy piśmie z dnia 21.09.2022 r. wskazuje, że stężenie średnioroczne pyłu PM_{2,5} w okolicy inwestycji wynosi 18 mikrogramów/ m^3 , co świadczy o znacznej poprawie jakości powietrza. Przy obecnym tle zanieczyszczeń, planowana inwestycja nie wykracza poza standardy jakości środowiska. Podczas analizy planowanej inwestycji należy zauważyć, że dla obszarów, w których standardy jakości powietrza nie są dotrzymywane, dla strefy uchwalony jest program ochrony powietrza. Taki program został uchwalony również dla terenu, na którym planowana jest inwestycja objęta niniejszym postępowaniem. W związku z podważonymi stężeniami, m. in pyłu PM_{2,5}, dla strefy mazowieckiej w 2020 roku został uchwalony kolejny już program ochrony powietrza (uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r.). Według ww. programu, spośród źródeł emisji zlokalizowanych na terenie strefy mazowieckiej największe oddziaływanie na stan jakości powietrza, w zakresie pyłów zawieszonych PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu, w obszarach zamieszkałych strefy ma ogrzewanie indywidualne, oparte o paliwa stałe. Niepełne spalanie paliw stałych (węgla, koksu, drewna) oraz odpadów w piecach, w celach ogrzewania mieszkań/domów i wody jest podstawowym źródłem emisji pyłów i niesionego w pyłe benzo(a)pirenu. Zarówno

stan techniczny dużej ilości kotłów, w których odbywa się spalanie paliw w celach grzewczych jest zły - bardzo niska sprawność, zanieczyszczenie kominów i palenisk, jak i jakość paliw (węгля i drewna) jest wysoce niezadowolająca. Częstą przyczyną zanieczyszczenia powietrza jest również spalanie w piecach odpadów z gospodarstw domowych (między innymi butelek PET, kartonów po napojach, odpadów organicznych i innych). Czynniki te w połączeniu z niekorzystnymi warunkami rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, jakie często występują w okresie zimowym (grzewczym), tj. inwersje temperatury, niskie prędkości wiatru, decydują o występowaniu przekroczeń norm jakości powietrza. Spalanie oprócz węгля również odpadów z gospodarstw domowych powoduje, że emisja różnorodnych zanieczyszczeń, w tym pyłów zawieszonych PM10 i PM2,5 jest jeszcze większa. Powyższe ogólnodostępne informacje dotyczące przypadków obszarów niedotrzymania standardów jakości powietrza słusznie przytoczył przedstawiciel Inwestora, z czym organ nie może się nie zgodzić. Inwestor w swoich planach zaprojektował ogrzewanie gazowe. Słuszne jest również stwierdzenie, że program ochrony powietrza zawiera m.in. szereg działań naprawczych i wskazuje podmioty zobowiązane do ich wprowadzania w celu poprawy jakości powietrza. Podjęcie działań naprawczych skutkować będzie ograniczeniem emisji, a w konsekwencji spadkiem stężeń zanieczyszczeń w powietrzu. Do działań tych należy między innymi rozbudowa sieci gazowej. Program nie zabrania natomiast budowy obiektów, takich jak planowana inwestycja.

Ad.2 b) Przedstawiciel inwestora w piśmie z dnia 21.09.2022 r. uzasadniając opis wpływu zabudowy na klimat wskazał, że teren przeznaczony pod inwestycję już wcześniej był fragmentarycznie zabudowany, obecne były również powierzchnie utwardzone (parkingi). W wyniku realizacji przedsięwzięcia nie zmieni się więc zasadniczo sposób jego zagospodarowania (nie nastąpi wycinka lasu). Ponadto ok. 45 % powierzchni będzie stanowić powierzchnia biologicznie czynna, która będzie występowała także na dachach planowanych budynków (łącznie ok. 68 % ogólnej powierzchni inwestycji), co pozwoli na zachowanie komfortu termicznego. Budynki nie będą wysokie ani nie będą stanowić zwartych dużych brył w pełni wypełniających przestrzeń, przez co nie będą stanowić przeszkody w ruchach mas powietrza przewietrzających teren. Powołał się na prowadzone badania zmian parametrów klimatycznych w związku z budową osiedli mieszkaniowych (np. badania w ramach programu rządowego PR-5 Kompleksowy rozwój budownictwa mieszkaniowego w zadaniu 02.02.03 6 - eksperyment Białoleka Dworska (1976-1979)), które wskazują, że występują one jedynie w obrębie osiedli bez znaczącego wpływu na tereny sąsiadujące (teren osiedla nie będzie stanowił zamkniętej całości, obiekty budowlane będą rozmieszczone równomiernie z zachowaniem niezbędnych odległości natomiast przestrzeń pomiędzy blokami będzie zagospodarowana łagodzącą negatywne skutki zielenią), przewiduje się, że zmiany parametrów klimatycznych mogą dotyczyć wyłącznie przestrzeni pomiędzy budynkami. Organy opiniujące jak również organ prowadzący, w ramach prowadzonego postępowania, opierały się na wiedzy otrzymanej z dokumentów od Inwestora, a także wiedzy własnej. Przedmiotowa decyzja wydana jest w porozumieniu z organami opiniującymi, w której nałożono na inwestora liczne warunki realizacji przedsięwzięcia, natomiast nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a

złożona dokumentacja wraz z przedłożonymi uzupełnieniami jest w pełni wystarczająca do oceny planowanej inwestycji.

3. Stowarzyszenie w zakresie hałasu wniosło, że jest mu wiadomo, że były wykonywane przez Starostwo Otwockie pomiary hałasu powodowane ruchem samochodowym na trasie ekspresowej S17 w punktach, na które będzie też oddziaływać planowane przedsięwzięcie. Wskazuje, że z uzyskanych informacji wynika, że w tych punktach (czyli też na działce inwestora) wykazano przekroczenia obowiązujących norm hałasu. Stowarzyszenie odniosło się również do zapisów w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia i wskazało, że zawarcie przez autora załącznika zapisu, że; „Oddziaływanie hałasu na organizm ludzki jest oddziaływaniem kumulującym się. (...) Jednakże, z uwagi na rozdzielność formalnoprawnej oceny poziomu hałasu w środowisku ze względu na rodzaj źródła hałasu - tj. komunikacyjne i pozostałe - brak jest możliwości analizy oddziaływania skumulowanego i skutecznej jego oceny pod względem zgodności z poziomami dopuszczalnymi”, traktujemy jako swobodną interpretację przepisów prawa, służącą ominięciu konieczności zbadania ewentualnego przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie hałasu na działce inwestora. W związku z powyższym Stowarzyszenie wniosło o następujące informacje:

a) wykonanie bezpośrednich pomiarów na terenie działki inwestora lub przedstawienie wyników obliczeń symulacyjnych w tym zakresie w celu określenia na niej tzw. klimatu (tła) akustycznego.

b) rozwinięcie opisu w zakresie emisji hałasu z projektowanych źródeł z uwzględnieniem dolinowej formy terenu, w której może występować zjawisko inwersji, które z kolei może powodować wzrost hałasu w znacznej odległości od źródła. Zbadanie tego problemu jest ważne z uwagi na obowiązujące normy hałasu dla zabudowy jednorodzinnej, zakazy na obszarze rezerwatu rzeki Świder, zwierzęta przemieszczające się swoimi szlakami itp.

Ad. 3 a) W odniesieniu do kwestii hałasu Stowarzyszenie nie wykazało pomiarów ani konkretnych przepisów prawnych pozwalających na ocenę wniesionych uwag. W zakresie rozważań oddziaływań skumulowanych przedstawiciel inwestora wykazał aktualnie dopuszczone poziomy w zakresie hałasu i stwierdzenie, że nie jest możliwe zbadanie ewentualnych standardów jakości środowiska, skoro nie zostały one formalnie wyznaczone. Jednocześnie wskazał, iż poziom hałasu dopuszczalny w nocy dla terenów zabudowy jednorodzinnej: od planowanej inwestycji to 40 dB, od drogi natomiast, tj. hałasu komunikacyjnego od S17 - to 56 dB). O ile nie zostanie bowiem prawnie określony sposób sumowania wskaźników hałasu, dopuszczalne jest sumowanie wyłącznie identycznych wskaźników. Przedstawiciel inwestora odnosząc się do kwestii propagacji hałasu podniesionej w piśmie Stowarzyszenia zaznaczył, iż obliczenia propagacji hałasu zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszelkie zmienne niezbędne do właściwego określenia rozprzestrzeniania się hałasu zostały uwzględnione, a obecne modele akustyczne nie obejmują możliwości prognozowania emisji hałasu w warunkach inwersji (dotyczącej wspomnianej formy dolinnej).

Organ prowadzący postępowanie administracyjne, po złożonych uwagach przy piśmie z dnia 21.09.2022 r. ponownie przeanalizował zgromadzone dane i opinie organów opiniujących pod względem propagacji hałasu. Organ stwierdził, że w obowiązujących przepisach prawa nie ma wskazania do badania wartości do

rozpatrzenia poziomów skumulowanych, w piśmie Stowarzyszenia nie wykazano również błędów w metodyce obliczeń, a Organ przy ponownej analizie również takich błędów się nie dopatrył.

4. Stowarzyszenie w zakresie prawnych możliwości realizacji planowanego przedsięwzięcia wniosło o przeprowadzenie analizy prowadzenia nadal przedmiotowego postępowania administracyjnego w kontekście możliwości uzyskania przez inwestora zgodnego z prawem pozwolenia na realizację planowanego przedsięwzięcia.

Ad. 4 Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem przewidzianych prawem decyzji pozwalających na budowę przedmiotowej inwestycji i jest ich składową, a nie odwrotnie. Nie jest więc możliwe badanie w procesie postępowania środowiskowego przyszłych pozwoleń na budowę.

Po przeprowadzeniu analizy wniosków i uwag Stowarzyszenia z dnia 29 sierpnia 2022 r. oraz pisma przedstawiciela inwestora z dnia 21.09.2022 r. tut. organ przyjął i podzielił wyjaśnienia inwestora. Zaznaczyć należy, że wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach został złożony w listopadzie 2019 r., w ciągu tych blisko trzech lat prowadzenia przedmiotowego postępowania, dokumenty były niejednokrotnie uzupełniane przez inwestora i oceniane nie tylko przez organ prowadzący ale również przez trzy organy opiniujące, które w sprawie wniosły wiele merytorycznych uwag i warunków do realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Analizując całość zgromadzonej w sprawie dokumentacji tut. organ nie znalazł podstawy do zobowiązania wnioskodawcy o uzupełnienie złożonej Karty informacyjnej przedsięwzięcia, w zakresie w jakim wnioskuje Stowarzyszenie w piśmie z dnia 29.08.2022 r.

Biorąc pod uwagę wyżej wymieniony przebieg postępowania, w szczególności postanowienie Wójta Gminy Wiązowna z dnia 24.06.2022 r., którym postanowił uchylić swoje postanowienie znak: ŚN.6220.19.2019.JK z dnia 17 marca 2020 r. nakładające obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia, analizę uwarunkowań zawartych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Decyzją Nr 19/2019/PR z dnia 12.10.2022 r. Wójt Gminy Wiązowna stwierdził brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki realizacji przedsięwzięcia.

Odwołania od decyzji Wójta Gminy Wiązowna Nr 19/2019/PR pismem z dnia 04.11.2022 r. złożyło Stowarzyszenie Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem), pismem z dnia 17.11.2022 r. Tomasz Gajowy-Dzido, a także pismem z dnia 15.11.2022 r. Stowarzyszenie Ekologiczne Światowid, które wraz z aktami sprawy zostały przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Pismem z dnia 07.02.2023 r. Stowarzyszenie Obrony osiedla Rudka złożyło uzupełnienie do odwołania z dnia 04.11.2022 r, które również zostało przekazane do SKO.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 20.07.2023 r. znak sprawy KOA 5054/Oś/22 stwierdziło niedopuszczalność odwołania Stowarzyszenia Obrony osiedla Rudka (Nad Świdrem) od decyzji nr 19/2019/PR z dnia 12.10.2022 r.

Decyzją z dnia 20.07.2023 r. znak sprawy: KOA 5586/Oś/22 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie uchyliło zaskarżoną Decyzję Wójta Gminy

Wiązowna Nr 19/2019/PR z dnia 12.10.2022 r. w całości, a sprawę przekazało organowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W dniu 09.10.2023 r. Monika Gajowy-Dzido złożyła pismo z pytaniem dotyczącym etapu procedowania przedmiotowego postępowania administracyjnego, na które otrzymała odpowiedź w piśmie Wójta Gminy Wiązowna z dnia 07.11.2023 r.

W dniu 7 listopada 2023 r. Wójt Gminy Wiązowna zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy administracyjnej.

W dniu 09.11.2023 r. Wnioskodawca złożył wniosek o zawieszenie przedmiotowego postępowania, na które Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie o zawieszeniu przedmiotowego postępowania w dniu 15.02.2024 r.

W dniu 16.02.2024 r. wnioskodawca złożył pismo o odwieszenie przedmiotowego postępowania, na które Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie o podjęciu postępowania w dniu 23.02.2024 r.

W dniu 23.02.2024 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i w dniu 01.03.2024 r. postanowienie o zawieszeniu postępowania.

W dniu 09.03.2024 r. (pismo z dnia 31.01.2024 r.) wniosek o dopuszczenie na prawach strony organizacji ekologicznej złożyła Grand Agro Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego. Zgodnie z przepisami prawa, dopuszczenie postanowieniem na prawach strony organizacji ekologicznej Fundacji Grand Agro na podstawie art. 31 § 1 p. p Kpa do postępowania nr WŚN.6220.19.2019.JK nie ma tu zastosowania, ponieważ jest to postępowanie, w ramach którego przeprowadzana jest ocena oddziaływania na środowisko. Przedmiotowe postępowanie jest postępowaniem, w ramach którego przeprowadzana jest ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wymagany jest udział społeczeństwa, a zatem wniosek o dopuszczenie Stowarzyszenia do udziału w tym postępowaniu podlega rozpoznaniu w trybie określonym w art. 44 ust. 1 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, w ramach którego tut. organ uznał zgłoszenie Grand Agro Fundacja Ochrony Środowiska jako chęć uczestnictwa w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym wymagającym udziału społeczeństwa.

Pismem z dnia 25.03.2024 r. wnioskodawca złożył raport oddziaływania na środowisko i zaznaczył, iż w przedmiotowej sprawie wariant najkorzystniejszy środowisku stanowi obecnie w raporcie wariant inwestorski. Wariant ten był już uprzednio przedmiotem uzgodnień właściwych organów.

W związku z ustaniem przyczyny uzasadniającej zawieszenie postępowania, w dniu 11.04.2024 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie o podjęciu przedmiotowego postępowania.

Po analizie przedstawionej dokumentacji organ prowadzący postępowanie pismami w dniu 11.04.2024 r. przedłożył:

- Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektorowi Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wniosek o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wraz z wymaganymi załącznikami,
- Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Otwocku - wniosek

o wydanie opinii w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia, wraz z wymaganymi załącznikami.

Obwieszczeniem z dnia 11.04.2024 r., Wójt Gminy Wiązowna poinformował strony o podjęciu przedmiotowego postępowania oraz o wystąpieniu do właściwych organów o uzgodnienie warunków realizacji i wyrażenie opinii dla realizacji przedmiotowego postępowania oraz osobnym obwieszczeniem z dnia 11.04.2024 r. na podstawie art. 33 ust. 1, w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś podał do publicznej wiadomości informację 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, oraz wywieszane na tablicach sołeckich w obrębie geodezyjnym Żanęcin oraz przesłane do obwieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty przez Urząd Miasta w Otwocku.

Na tym etapie postępowania nie wpłynęły uwagi lub wnioski w sprawie, zarówno od stron postępowania jak i od społeczeństwa.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku pismem, znak: ZNS.9027.5.2.1.2024 z dnia 29.04.2024 r. zaopiniował pozytywnie określone w raporcie oddziaływania na środowisko warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i zgłosił uwarunkowania środowiskowe do jego realizacji.

O uzupełnienie dokumentacji inwestora wezwały następujące organy: Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 26.04.2024 r. oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 09.05.2024 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem, znak: WA.ZZŚ.4.2024.JS.2 z dnia 17.07.2024 r., po otrzymaniu uzupełnień od wnioskodawcy, uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki realizacji przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał postanowienie, znak: WOOŚ-I.4221.144.2024.ML.2 z dnia 4 grudnia 2024 r., po otrzymaniu uzupełnień od wnioskodawcy, uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki realizacji przedsięwzięcia.

W dniu 3 lutego 2025 r., w związku z otrzymaniem całości opinii i uzgodnień Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 10 § 1 kpa wydał zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z nim przez strony postępowania.

W wymaganym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do prowadzonego postępowania.

W toku przeprowadzonego postępowania, organ ustalił ponadto, iż:

- 1) W wyniku prowadzonego postępowania przyjęto, iż wariantem inwestorskim przewidzianym do realizacji jest tzw. „wariant C” polegający na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną. Przewidziano tam realizację inwestycji w siedmiu etapach. W etapach I, II, III i V projektuje się po 4 budynki na każdy etap, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z wyniesionym garażem częściowo zagłębionym w gruncie. W

etapie IV projektuje się 5 budynków, zaś etap VI obejmuje budowę 3 budynków z jedną kondygnacją garażu podziemnego, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji podziemnej. W etapie I, II, III i V projektuje się 4 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie VI projektuje się 3 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie IV projektuje się 5 budynków budowanych jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 3,85 m p.p.t. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji parkingu podziemnego. Na terenie inwestycji woda gruntowa występuje na rzędnych 99,75 -100,00 m n.p.m. a prace budowlane będą prowadzone do rzędnej 98 - 100,5 m n.p.m. W związku z powyższym Inwestor przewiduje wykonanie odwodnienia budowlanego za pomocą studni depresyjnych lub igłofiltrów oraz przy wykorzystaniu zabezpieczeń w postaci ścianek szczelnych ograniczających dopływ wód do wykopu, zakotwiczonych do głębokości 93,0m n.p.m.

- 2) Projekt nie zakłada kolizji z granicami rezerwatu Świder poprzez eliminację w projekcie połączeń drogowych bezpośrednio graniczących z rezerwatem.
- 3) W toku trwającego od 2019 r. wielowątkowego postępowania, do organu prowadzącego postępowanie wpłynęło wiele wniosków i zastrzeżeń informujących o sprzeczności względem przedmiotowego przedsięwzięcia, które organ rozważył w niniejszej decyzji.
- 4) Zgodnie z art. 33, ust. 1 oraz art. 79, ust. 1 ustawy o ośrodkach kultury i sportu organ zapewnił możliwość udziału społeczeństwa przed wydaniem niniejszej decyzji.
- 5) W toku postępowania ustalono, iż przedsięwzięcie może potencjalnie oddziaływać na środowisko. Oddziaływania te zostały wnikliwie przeanalizowane przez organ oraz uwzględnione w: przedstawionym przez inwestora raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, uzupełnieniach do raportu o ośrodkach kultury i sportu, stanowiskach i wymaganiach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku, które tut. organ w całości podzielił.

Ustalenia zawarte w raporcie i pozostałej zgromadzonej dokumentacji w sprawie tut. organ wziął pod uwagę i uwzględnił w niniejszej decyzji, wskazując wpływ przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska oraz ograniczenie bądź likwidację negatywnych oddziaływań.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Nr 42 poz. 870, z późn. zm.).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zwanej dalej „uop”) oraz ww. rozporządzeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o oś (§ 6 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia). Jednak zgodnie z przepisem § 6 ust. 3 rozporządzenia, w myśl którego zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, znajdującym swoje odzwierciedlenie w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycja nie będzie również naruszać pozostałych zakazów obowiązujących na terenie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Inwestycja będzie realizowana w terenie przekształconym antropogenicznie. Zastosowane środki minimalizujące w sposób wystarczający zabezpieczą teren przed możliwością zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk czy innych schronień. W ramach inwestycji nie przewiduje się konieczności likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych. Inwestycja nie jest też związana z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości. W ramach inwestycji nie będą likwidowane istniejące zbiorniki wodne, nie zostanie również w sposób trwały zniekształcona rzeźba terenu. Odległość planowanych budynków jest większa niż 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Zabudowa przedmiotowej nieruchomości, może spowodować ograniczenie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarza ekologicznego. Jednak obecność w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji terenu rezerwatu przyrody „Świder”, jak również zastosowane środki minimalizujące w postaci obowiązku nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony rezerwatu przyrody, zdaniem tut. organu w sposób wystarczający zabezpieczy korytarz ekologiczny związany z doliną rzeki Świder przed negatywnym oddziaływaniem planowanej inwestycji.

Część działki ewidencyjnej 311/4 położona jest w granicach rezerwatu przyrody „Świder”. Jednak inwestycja w całości planowana jest do realizacji poza granicami rezerwatu. Zakres planowanej inwestycji, zastosowane środki minimalizujące jej negatywne oddziaływania oraz sposób organizacji prac budowlanych w sposób wystarczający zabezpieczą przyrodę rezerwatu przed negatywnym wpływem inwestycji. Jak wspomniano wyżej, inwestycja będzie realizowana w całości poza granicami rezerwatu przyrody. Pomiędzy rezerwatem a planowaną zabudową pozostawiony zostanie niezainwestowany pas buforowy o szerokości 5 m, w którym zostaną wykonane nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimego pochodzenia. Zaopatrzenie w wodę będzie pochodziło z wodociągu gminnego, zaś ścieki będą zrzucane do gminnej kanalizacji. Woda opadowa i roztopowa, w pierwszej kolejności będzie magazynowana i wykorzystana do nawadniania terenów zielonych wokół budynków. Ewentualny nadmiar, po podczyszczeniu będzie kierowany do istniejących na przedmiotowej działce zbiorników wodnych o nazwie lokalnej „Doły Goldmana”, następnie zgodnie z naturalnym kierunkiem spływu do rzeki Świder. Organizacja dojazdu do nieruchomości od strony drogi technicznej zlokalizowanej wzdłuż drogi ekspresowej S17 będzie neutralna w stosunku do ochrony przyrody rezerwatu. Planowane prace

budowlane, ze względu na sąsiedztwo rezerwatu, będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej. Konieczne odwodnienia związane z realizacją inwestycji będą krótkotrwałe. Woda pochodząca z instalacji odwadniających kierowana będzie do „Dołów Goldmana”, pośrednio do rzeki Świder, a więc zgodnie z naturalnym kierunkiem spływu wód podziemnych. Bilans wodny rzeki Świder nie ulegnie istotnym zmianom. Na czas realizacji inwestycji, od strony rezerwatu przyrody, będą ustawione tablice informujące o zakazie wstępu na teren rezerwatu przyrody.

Powyższe rozwiązania zapewniają, że realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na ochronę przyrody rezerwatu. Negatywne oddziaływania mogą wystąpić jedynie na etapie realizacji inwestycji, jednak będą one krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu budowy.

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oddalony o ok. 250 m od terenu planowanego przedsięwzięcia. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Dolnego Bugu - Dolina Dolnego Wieprza GKPnC-7) zlokalizowany jest w odległości ok. 1,5 km od terenu inwestycji.

Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie o oś, centralną część działki ew. 311/4 przeznaczoną pod inwestycję, figurująca w ewidencji gruntów jako inne tereny budowlane (Bp), porasta wyłącznie synantropijna roślinność ruderalna. Składają się na nią fitocenozy: nawłoci późnej *Solidago gigantea*, wrotyczu pospolitego *Artemisio-Tanacetum vulgare*, pokrzyw i ślázów *Urtico-Malvetum negle*, pyleńca pospolitego *Berteroetum incanae*, nostrzyków *Echio-Melilotetum*, perzu właściwego i powoju polnego *Convolvulo arvensis-Agropyretum repentis*, podbiału pospolitego i skrzypu polnego *Senecioni-Tussilaginetum*. Miejsca te ze względu na kserotermiczne warunki sprawiają, że pojawiają się tu gatunki ciepłolubne, m.in.: cieciora pstra *Securigera varia*, wyki - ptasia *Vicia cracca* i płotowa *Vicia sepium*, cykoria podróżnik *Cichorium intybus*. Patrząc w kierunku północno-zachodnim roślinność ruderalna przechodzi w szeroki ok 50 m pas, na którym masowo odnawia się klon jesionolistny *Acer negundo* i czeremcha amerykańska *Padus serotina* oraz sumak octowiec *Rhus typhina*, stanowiące odrośla korzeniowe powstałe po wcześniejszej wycince. Na terenie dz. ew. nr 311/4 stwierdzono jedno siedlisko przyrodnicze 91F0 - łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*). Znajduje się ono poza obszarem planowanym pod inwestycję. Drzewostan odbiega od naturalnej postaci, pod względem udziału ilościowego dominuje olsza czarna *Alnus glutinosa*. W domieszce pojawiają się: klon jesionolistny *Acer negundo*, wiąz szypułkowy *Ulmus laevis*, klony - zwyczajny *Acer platanoides* i jawor *Acer pseudoplatanus*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, czeremcha zwyczajna *Padus avium* oraz sporadycznie jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*. Podszyt tworzą: leszczyna *Corylus avellana*, dziki bez czarny *Sambucus nigra*, porzeczka czerwona *Ribes spicatum*, kalina koralowa *Viburnum opulus*, trzmielina zwyczajna *Euonymus europaeus*. W aspekcie wiosennym runo jest bujne i bogate w gatunki. Występują w nim m.in.: ziarnopłon wiosenny *Ficaria verna*, kokorycz pełna *Corydalis solida*, fiołki - psi *Viola canina* i leśny *Viola reichenbachiana*, gajowiec żółty *Galeobdolon luteum*, zawilec gajowy *Anemone nemorosa*, bluszcz kurdybanek *Glechoma hederacea* i jasnota plamista *Lamium maculatum*. Uwagę zwraca znaczny udział roślin nitrofilnych, w tym: podagrycznika pospolitego *Aegopodium podagraria*, pokrzywy zwyczajnej *Urtica dioica* oraz

gatunków ruderalnych klasy Artemisietea. W warstwie mszystej do najczęściej spotykanych należą: żurawiec falisty *Atrichum undulatum*, krótkosz pospolity *Brachythecium rutabulum*, szydłosz włoskowy *Cirriphyllum piliferum*, dzióbek rozwarty *Oxyrrhynchium hians*, płaskomerzyki - pokrewny *Plagiomnium affine* i falisty *Plagiomnium undulatum* oraz próchniczek obupłciowy *Aulacomnium androgynum*. Podczas inwentaryzacji przedmiotowego terenu stwierdzono występowanie następujących gatunków ssaków: sarna *Capreolus capreolus*, dzik *Sus scrofa*, lis *Vulpes vulpes*, borsuk *Meles meles*, tchórz *Mustela putorius*, wydra *Lutra lutra*, kuna domowa *Martes foina*, bóbr *Castor fiber*, nornica ruda *Clethrionomys glareolus*, myszarka leśna *Apodemus flavicollis*, wiewiórka *Sciurus vulgaris*, jeż wschodni *Erinaceus roumanicus*, kret *Talpa europaea*, ryjówka aksamitna *Sorex araneus*. Z ptaków zinwentaryzowano następujące gatunki: bogatka *Parus major*, czubatka *Lophophanes cristatus*, dzięcioł duży *Dendrocopos*, dzięcioł średni *Dendrocopos medius*, dzięciołek *Dendrocopos minor*, dzwonec *Chloris chloris*, grubodziób *Coccothraustes coccothraustes*, grzywacz *Columba palumbus*, jerzyk *Apus apus*, kapturka *Sylvia atricapilla*, kos *Turdus merula*, kowalik *Sitta europaea*, kukułka *Cuculus canorus*, kwiczoł *Turdus pilaris*, krzyżówka *Anas platyrhynchos*, modraszka *Cyanistes caeruleus*, muchołówka szara *Muscicapa striata*, myszołów *Buteo buteo*, pełzacz leśny *Certhia familiaris*, pierwiosnek *Phylloscopus collybita*, pliszka siwa *Motacilla alba*, puszczyk *Strix aluco*, raniuszek *Aegithalos caudatus*, rudzik *Erithacus rubecula*, sosnowka *Periparus ater*, sójka *Garrulus glandarius*, sroka *Pica pica*, strzyżyk *Troglodytes troglodytes*, szczygieł *Carduelis carduelis*, szpak *Sturnus vulgaris*, śpiewak *Turdus philomelos*, trznadel *Emberiza citrinella*, wrona siwa *Corvus cornix*, zięba *Fringilla coelebs* oraz zimorodek *Alcedo atthis*. Z płazów zaobserwowano następujące gatunki: ropucha szara *Bufo bufo*, żaba jeziorkowa *Pelophylax lessonae*, żaba trawna *Rana temporaria* i żaba wodna *Pelophylax kl. esculentus*. Natomiast z gadów zinwentaryzowano takie gatunki jak: jaszczurka zwinka *Lacerta agilis*, padalec zwyczajny *Anguis fragilis* i zaskroniec zwyczajny *Natrix natrix*.

Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie o oś 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 cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Środkowego Świdra PLH140025 położonego ok. 250 m na południowy-wschód od terenu inwestycji.

Zgodnie z przepisami: uoop, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408) w stosunku do dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów 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 chwywanie, 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.

Zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji zapobiegnie wpadaniu do nich zwierząt. Umożliwienie zwierzętom ucieczki z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska zmniejszą ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

Usunięcie gatunków obcych z terenu inwestycji zminimalizuje możliwość ich rozprzestrzeniania się na teren rezerwatu przyrody „Świder”.

Warunek z sentencji postanowienia dotyczący odpowiedniego doboru roślinności do nasadzeń wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru. Natomiast pozostawienie części martwych drzew umożliwi stworzenia siedlisk dla gatunków roślin, grzybów i zwierząt związanych z martwym drewnem.

Zabezpieczenie zgodnie ze sztuką ogrodniczą drzew przewidzianych do adaptacji oraz odpowiednia lokalizacja oraz organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi, będącą siedliskiem życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia inwestycji. Dla ochrony i ograniczenia przywabiania owadów oraz płoszenia innych zwierząt podczas realizacji i eksploatacji inwestycji w sentencji postanowienia wprowadzono warunek stosowania odpowiednio dobranego i skierowanego oświetlenia zewnętrznego.

Warunki z sentencji decyzji dotyczące ogrodzenia i strefy buforowej mają na celu zabezpieczenie substancji przyrodniczej rezerwatu przyrody „Świder” przed nadmierną presją ludzką na etapie realizacji oraz eksploatacji inwestycji.

Biorąc pod uwagę, że przedsięwzięcie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody oraz mając na uwadze regionalny korytarz ekologiczny jakim jest rzeka Świder i jej dolina, w sentencji postanowienia wskazano na konieczność wzmocnienia skuteczności pełnionej funkcji jako korytarza migracji poprzez wprowadzenie nasadzeń w pozostawionej strefy buforowej. Dobór roślinności do nasadzeń wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru.

Ze względu na konieczność ochrony jakości wód powierzchniowych w zbiornikach o nazwie „Doły Goldmana”, a pośrednio również w rzece Świder, wodę pochodzącą z odwodnień przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w osadnikach.

Z uwagi na ogólnopolski deficyt wody zobowiązano Inwestora do retencjonowania wody opadowej i pochodzącej z roztopów oraz wykorzystania jej w pierwszej kolejności do podlewania terenów zielonych w granicach inwestycji.

Zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń zmniejszy ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas eksploatacji inwestycji.

Odpowiedni sposób wykonania ogrodzenia ma na celu zapewnienie możliwości migracji drobnych zwierząt przez teren inwestycji po jej realizacji. Zastosowanie powyższych rozwiązań pozwoli zachować funkcję korytarza ekologicznego.

W celu zabezpieczenia terenu rezerwatu przyrody i utrzymania funkcjonalności korytarza ekologicznego związanego z rzeką Świder wskazano na konieczność wykonania pasa buforowego. W etapie III inwestycji zrezygnowano z drogi/chodnika/deptaka prowadzącego w kierunku rzeki Świder. Wykluczono korzystanie z terenu rezerwatu jako miejsca rekreacji, tym samym nie powstaną żadne udogodnienia umożliwiające dostęp do koryta rzeki. Teren będzie ogrodzony. Biorąc pod uwagę, że przedsięwzięcie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody oraz mając na uwadze, ważny regionalny korytarz ekologiczny jakim jest rzeka Świder i jej dolina wskazano na konieczność pozostawienia strefy buforowej.

W trakcie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz hałasu, spowodowane eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Uciążliwości związane z realizacją planowanej inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Zgodnie z raportem o oś, na etapie eksploatacji inwestycji standardy jakości środowiska w ww. zakresie zostaną dotrzymane.

Etap budowy przedsięwzięcia wiąże się z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych oraz zapotrzebowaniem na wodę. Inwestor zakłada zapewnienie pracownikom dostępu do zaplecza socjalnego. Ścieki bytowo-gospodarcze z zaplecza budowy będą gromadzone w szczelnych zbiornikach typu toi-toi i regularnie opróżniane przez uprawnione służby. Woda na etapie realizacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej lub zostanie dowieziona w beczkowozach bądź w pojemnikach mobilnych.

Na etapie eksploatacji woda na potrzeby funkcjonowania budynków będzie ujmowana z sieci wodociągu gminnego. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe oraz przemysłowe z terenu inwestycji trafiać będą do gminnej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji punktów usługowych o charakterze gastronomii sieć kanalizacyjna zostanie uzbrojona w separator tłuszczu. Ścieki z mycia posadzek garaży przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zostaną podczyszczone w separatorze węglowodorów ropopochodnych.

W czasie realizacji przedsięwzięcia, na terenie budowy zostanie wydzielone utwardzone miejsce do czyszczenia kół pojazdów opuszczających plac budowy. Woda opadowa i roztopowa pochodząca z powierzchni narażonej na zanieczyszczenia będzie podczyszczana w osadniku oraz koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem na teren własny Inwestora do „Dołów Goldmana”.

Negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie wiązać się z wszelkimi pracami ziemnymi oraz poruszaniem się sprzętu mechanicznego. Potencjalne zagrożenie jest związane z możliwością awarii maszyn i wycieku benzyny, olejów silnikowych, hydraulicznych lub płynów chłodniczych. 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 zostanie zrealizowane na terenie utwardzonym w bezpiecznej odległości od występujących wód powierzchniowych oraz zostanie wyposażone w sorbenty substancji ropopochodnych. Wszelkie prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia będą odbywały się zasadniczo w porze dziennej tak, aby ograniczyć uciążliwości hałasowe. Oddziaływanie inwestycji na etapie jej realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku.

Emisja zanieczyszczeń związana będzie z ogrzewaniem budynków z indywidualnych kotłowni oraz poruszaniem się pojazdów osobowych po terenie. Zainstalowane kotły do instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej nie będą oddziaływać na powietrze atmosferyczne. Nie przewiduje się wzrostu stężeń zanieczyszczeń komunikacyjnych w powietrzu spowodowanych ruchem samochodów w rejonie planowanej inwestycji.6518

Istotnym elementem ochrony środowiska wodno-gruntowego jest wyznaczenie odpowiedniego miejsca do selektywnej zbiórki odpadów. Na etapie realizacji wystąpi konieczność zagospodarowania mas ziemnych usuniętych w czasie wykonywania wykopów. Masy ziemne zostaną przekazane jako odpad uprawnionym podmiotom lub zostaną wykorzystane zgodnie z obowiązującym prawem. Przewiduje się selektywne magazynowanie odpadów w wydzielonych miejscach na placu budowy w oznakowanych, szczelnych pojemnikach lub kontenerach oraz w postaci pryzm. Na etapie eksploatacji odpady zostaną zagospodarowane selektywnie w oznakowanych pojemnikach i kontenerach na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne dla obu etapów zostaną czasowo zagospodarowane w szczelnych, zamykanych pojemnikach bądź workach odpornych na działanie substancji niebezpiecznych zawartych w odpadzie na utwardzonym i zadaszonym miejscu o utwardzonym podłożu, które będzie zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Na obydwu etapach odpady będą gromadzone selektywnie i wywożone przez uprawnionych odbiorców.

W związku z wejściem w życie 17 lutego 2023 r. 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): RW2000112569 o nazwie „Świder od Świdra Wschodniego do ujścia”. Dla JCWP „Świder od Świdra Wschodniego do ujścia” stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Stan ekologiczny oceniono jako umiarkowany, a stan chemiczny klasyfikuje się jako poniżej dobrego. Dla przedmiotowej JCWP celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego złagodzonego dla wskaźników w (benzo(a)piren(w), benzo(g,h,i)perylen(w)) poniżej stanu dobrego. Termin osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczono do 2027 roku. Wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 oraz 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 chemiczny oraz stan ilościowy określono, jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za

niezagrożone. 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.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz. 3449).

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

Planowana inwestycja częściowo znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. 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.

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na terenie przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wójt Gminy Wiązowna 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 decyzji dane na temat przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
- 2) ze względu na rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz jego powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem należącym do Inwestora;

- 3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania 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;
- 4) na podstawie informacji zawartych w Raporcie o oś oraz pod warunkiem respektowania wskazanych warunków i wymagań, uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie generowało oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności, które miałyby negatywny wpływ na stan ww. jednolitej części wód powierzchniowej i jednolitej części wód podziemnych.

Wobec powyższego, działając w trybie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś, dysponując jednocześnie raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, niniejszą decyzją ustalono warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz nałożono warunki do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności w projekcie budowlanym.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, żadna ze stron nie wniosła uwag w sprawie.

Biorąc pod uwagę wyżej opisany przebieg postępowania, analizę uwarunkowań zawartych w art. 63 ust. 1 ustawy o oś, postanowiono jak sentencji.

Niniejsza decyzja ma charakter uzgodnienia i nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie przy ul. Obozowej 57, 01-161 Warszawa za pośrednictwem Wójta Gminy Wiązowna, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron decyzji, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.



WOJT
Janusz Budny

Otrzymują:

1. [REDACTED]

2. Aa.

Do wiadomości:

1. Strony postępowania - w trybie art. 49 Kpa
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku

Sprawę prowadzi Joanna Kociszewska, tel. (22) 512 58 26, email j.kociszewska@wiazowna.pl

Urząd Gminy Wiązowna
Wydział ochrony Środowiska
ul. Lubelska 59, 05-462 Wiązowna
godziny pracy: pon. 08.00 – 18.00, wt. – pt. 08.00 – 16.00

www.tuwiazowna.pl

Załącznik

do Decyzji Nr 19/2019/PR/2025 Wójta Gminy Wiązowna z dnia 28.03.2025 r.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 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

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 311/4, obr. geod. Żanęcin, gmina Wiązowna, powiat otwocki.

Przewiduje się realizację inwestycji w siedmiu etapach. Powierzchnia działki nr ewid. 311/4 wynosi 74191 m² a powierzchnia zajęta pod inwestycję będzie wynosiła ok. 5,59 ha. Inwestor przewiduje realizację przedsięwzięcia w siedmiu etapach. W etapach I, II, III i V projektuje się po 4 budynki na każdy etap, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z wyniesionym garażem częściowo zagłębionym w gruncie. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla etapu I wyniesie ok. 2662,02 m², dla etapu II ok. 2487,71 m², dla etapu III ok. 2487,63 m² a dla etapu V wyniesie ok. 2756,26 m². W etapie IV projektuje się 5 budynków, zaś etap VI obejmuje budowę 3 budynków z jedną kondygnacją garażu podziemnego, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla etapu IV wyniesie ok. 1937,58 m² a dla etapu VI ok. 2134,40 m². W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji podziemnej o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 1770,08 m².

Działka, na której realizowane będzie planowane przedsięwzięcie, tj. część działki nr ew. 311/4 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Nr 42 poz. 870, ze zm.). Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz ww. rozporządzeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (§ 6 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia). Zgodnie jednak z przepisem § 6 ust. 3 rozporządzenia, w myśl którego zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, znajdującym swoje odzwierciedlenie w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko (D. U. z 2020 r. poz. 283, ze zm.), zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie będzie również naruszać pozostałych zakazów obowiązujących na terenie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Część działki ewidencyjnej 311/4 położona jest w granicach rezerwatu przyrody „Świder”. Jednak inwestycja w całości planowana jest do realizacji poza granicami rezerwatu. Zakres planowanej inwestycji, zastosowane środki minimalizujące jej negatywne oddziaływania oraz sposób organizacji prac budowlanych w sposób wystarczający zabezpieczą przyrodę rezerwatu przed negatywnym wpływem inwestycji. Pomędzy rezerwatem a planowaną zabudową przewidziany jest pas zadrzewień izolacyjnych. Zaopatrzenie w wodę będzie pochodziło z wodociągu gminnego, zaś ścieki będą zrzucane do gminnej kanalizacji. Woda opadowa i roztopowa, w pierwszej kolejności będzie magazynowana i wykorzystana do nawadniania terenów zielonych wokół budynków. Ewentualny nadmiar, po podczyszczeniu będzie kierowany do istniejących na przedmiotowej działce zbiorników wodnych o nazwie lokalnej „Doły Goldmana”, następnie zgodnie z naturalnym kierunkiem spływu - do rzeki Świder. Organizacja dojazdu do nieruchomości od strony drogi technicznej zlokalizowanej wzdłuż drogi ekspresowej S17 będzie neutralna w stosunku do ochrony przyrody rezerwatu.

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oddalony o ok. 250 m od terenu planowanego przedsięwzięcia. Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową.

Inwestycja będzie realizowana w terenie przekształconym antropogenicznie. Zastosowane środki minimalizujące przewidziane w sentencji decyzji przewidują zabezpieczenie terenu przed możliwością zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk czy innych schronień. W ramach inwestycji nie przewiduje się konieczności likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych. Nie jest związana również z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości. W ramach inwestycji nie będą likwidowane istniejące zbiorniki wodne, nie zostanie również w sposób trwały zniekształcona rzeźba terenu. Zabudowa przedmiotowej nieruchomości, w związku z planowaną jej realizacją w sąsiedztwie drogi ekspresowej S17, może spowodować ograniczenie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarza ekologicznego. Jednak obecność w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji rezerwatu przyrody „Świder”, jak również nakaz zastosowania środków minimalizującym w postaci obowiązku nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony rezerwatu przyrody, przyczyni się do zabezpieczenia korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Świder przed negatywnym oddziaływaniem planowanej inwestycji. Konieczne odwodnienia terenu związane z realizacją inwestycji będą krótkotrwale. Woda pochodząca z instalacji odwadniających kierowana będzie do „Dołów Goldmana”, pośrednio do rzeki Świder, a więc zgodnie z naturalnym kierunkiem spływu wód podziemnych.

WÓT
Janusz Budny