



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

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

WOŚ.6220.1.2025.MSz

Otwock, 1 sierpnia 2025 r.

DECYZJA Nr 2.../2025 o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 t.j.), art. 71 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. 2024 r. poz. 1112 t.j., zw. ustawą „ooś”), oraz na podstawie §3 ust. 1 pkt. 56 lit. b, 57 lit. a, 58 lit. b i 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U z 2019 r. poz. 1839 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 stycznia 2025 r. Pana Marcina Mańkowskiego – Pełnomocnika Redkom Park Otwock sp. z o.o., ul. Słoneczna 116A, 05-500 Stara Iwiczna, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku, przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach ewid. nr: 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock, po wystąpieniu o opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie odnośnie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z art. 64 w/w ustawy „ooś”,

I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku, przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach ewid. nr: 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock.

II. Ustalam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. 2024 r. poz. 1112 t.j.):

1. Prace budowlane należy wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw.
2. Należy 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.
3. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
4. Należy przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska wodno-gruntowego.
5. Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji gromadzić selektywnie, w wyznaczonym miejscu, w sposób zabezpieczający środowisko wodno-gruntowe przed zanieczyszczeniem oraz przed wpływem czynników atmosferycznych i rozprzestrzenianiem się odpadów

- (np. opakowania, pojemniki, kontenery). Odpady przekazać uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania.
6. Wytworzone na etapie eksploatacji inwestycji odpady gromadzić selektywnie. Odpady magazynować w sposób uwzględniający ich właściwości chemiczne i fizyczne, zabezpieczający przed dostępem zwierząt i osób postronnych oraz czynników atmosferycznych, a także chroniący środowisko wodno-gruntowe przed zanieczyszczeniem. Pojemność miejsc magazynowania odpadów dostosować do ilości wytwarzanych odpadów oraz częstotliwości ich odbioru. Odpady przekazać uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania.
 7. Teren inwestycji zabezpieczyć przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
 8. Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym. Zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne).
 9. Natychmiastowo usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami.
 10. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.
 11. Wodę z ewentualnego odwodnienia odprowadzać na tereny nieutwardzone w granicach działki inwestycji, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich bądź wywieźć beczkownikami.
 12. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci.
 13. Racjonalnie gospodarować wodą.
 14. Na etapie realizacji zaopatrzyć zaplecze budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki będą odbierane przez uprawnione podmioty lub odprowadzać do istniejącego szczelnego zbiornika bezodpływowego.
 15. Na etapie eksploatacji powstające ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej na podstawie umowy z gestorem sieci.
 16. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych oraz powierzchni utwardzonych odprowadzać do zbiornika retencyjnego o pojemności 2467,0 m³.
 17. Wody opadowe zanieczyszczone z terenów utwardzonych podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych.
 18. System retencyjny należy zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych.
 19. Wody ze zbiornika retencyjnego w pierwszej kolejności wykorzystywać do podlewania terenów zielonych, jedynie ich nadmiar wywozić beczkownikami bądź odprowadzać do rowu po uzyskaniu niezbędnych zgód.
 20. Lokale gastronomiczne wyposażać w separatory tłuszczu.
 21. Odprowadzane wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji muszą spełniać warunki określone w rozporządzeniu ministra gospodarki morskiej i żeglugi śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. *w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy prowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych* (Dz. U. 2019r. poz. 1311).
 22. Pozostawić teren biologicznie czynny o powierzchni ok 1,65 ha.
 23. Uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót.
 24. Konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm.
 25. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.
 26. Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z wycinką drzew i krzewów, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza

- winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
27. 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.
 28. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy, wloty i wyloty zbiornika podziemnego) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
 29. Prace ziemne należy prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku lęgów.
 30. Korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania, a znajdujących się w zasięgu pracy maszyn budowlanych, należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą.
 31. Wycinkę drzew i krzewów prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
 32. Przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednostronnie i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
 33. 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.
 34. Do nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, dostosowane do warunków siedliskowych. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.
 35. Na etapie realizacji prace budowlane prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00.

III. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooŚ.

IV. Stwierdzam brak konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 73 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008r. Pan Marcin Mańkowski, reprezentujący Redkom Park Otwock Sp. z .o.o., wystąpił do Prezydenta Miasta Otwocka z wnioskiem z dnia 20 stycznia 2025r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającego na budowie zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo - usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach nr ew. 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock.

Do wniosku dołączono wymagane załączniki, w tym Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia (KIP).

Przedsięwzięcie zakwalifikowane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie §3 ust. 1 pkt. 56 lit. b, 57 lit. a, 58 lit. b i 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1839).

Zgodnie z załączoną Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia planowane przedsięwzięcie dotyczy budowy zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku, przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach ewid. nr: 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock. W związku z procedowanym wnioskiem w zakresie podziału działek wchodzących w skład terenu przedsięwzięcia docelowo zmienia się numery działek planowanego przedsięwzięcia: nr 15/3 (po podziale nr 15/6), 16/3 (po podziale nr 16/5), 17/3 (po podziale nr 17/5), 18/3 (po podziale nr 18/5), 19/3 (po podziale nr 19/5), 20/3 (po podziale nr 20/5), 21/3 (po podziale nr 21/5), 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34 (po podziale nr 34/2), 35 (po podziale nr 35/2), 36 (po podziale nr 36/2) obręb 246, Otwock.

Projektowane do budowy centrum handlowo – usługowe to zespół obiektów, w skład których wchodzi m.in.

- lokale handlowo-usługowe
- lokale gastronomiczne
- market spożywczy
- market budowlany
- market meblowy

Powierzchnia terenu dla całego obszaru zainwestowania wynosi ok. 6,58 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 2,48 ha,
- powierzchnia utwardzona – ok. 2,45 ha,
- powierzchnia zielona – ok. 1,65 ha.

Długość dróg wewnętrznych stanowiących infrastrukturę towarzyszącą projektowanej inwestycji wynosi ok. 2,6850 km.

Część powierzchni dachu o powierzchni 20 972m², ma stanowić zielony dach.

Na infrastrukturę techniczną składa się: instalacja gazowa, kanalizacja deszczowa, separatory, podziemne zbiorniki retencyjne na wodę deszczową, podziemne zbiorniki przeciwpożarowe, droga wewnętrzna, miejsca postojowe, wiaty, pylony.

Czas pracy w godz. 6.00-22.00 (sporadyczne dyżury nocne apteki), przez maksymalnie 7 dni w tygodniu (niedziele handlowe). Zakłada się zatrudnienie na poziomie do 200 osób (na dwie zmiany).

Ilość odpadów przewidziana do wytworzenia w ciągu roku:

- niebezpiecznych ok. 14,600 Mg
- innych niż niebezpieczne ok. 600,600 Mg

Inwestycja przewidziana jest do realizacji w mieście Otwock. Od północy terenu przebiega droga ekspresowa S17 - Szosa Lubelska. Wokół inwestycji dominują nieużytki porolne, a od zachodu zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Od strony południowej, w odległości ok. 738 m znajduje się Narodowe Centrum Badań Jądrowych. Teren planowanej inwestycji stanowi nieużytek porolny, płatowo porastający zadrzewieniem wyrosłym w drodze sukcesji wtórnej.

Dojazd dla samochodów osobowych oraz ciężarowych do planowanej inwestycji odbywać się będzie tymczasowo za pośrednictwem istniejących dróg lokalnych oraz ulic, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie działki. Ulice te zostaną przebudowane i wybudowane (wg MPZP - 3KDL, 4KDL, Andrzeja Sołtana, 3KDZ) na podstawie oddzielnej procedury ZRiD (ZRiD nr 1). Docelowy układ, oprócz wyżej wymienionych ulic obejmować będzie budowę ulicy (3KDZ w MPZP) łączącej inwestycję z ulicą Żeromskiego na podstawie oddzielnej procedury ZRiD - (ZRiD nr 2). Dostawy odbywać się będą od strony ulic 3KDL, 4KDL, ul. Andrzeja Sołtana. Samochody dostawcze będą mogły dotrzeć tam z węzła poprzez drogę serwisową 5KDZ,

w okolicy stacji paliw na nowoprojektowanym rondzie skrócić w ul. Sołtana i dalej w 3KDL i 4KDL. Wyjazd następować będzie poprzez 3KDL, 5KDL i z powrotem do węzła z trasą S17. Możliwy będzie też dojazd z ulicy Żeromskiego przez 3KDL.

Docelowo na terenie całej inwestycji przewiduje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz doków załadowniczych dla samochodów ciężarowych.

Teren przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Wólka Mładzka – etap II”, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Otwocka nr LX/652/22 z dnia 3 marca 2022 r., według którego obszar planowanej inwestycji przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej - usługi, w tym usługi handlu, również w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; oznaczenie na rysunku planu symbolem 3U.

Na podstawie art. 64 ustawy „ooś” tut. organ pismem z dnia 31 stycznia 2025 r. znak WOŚ.6220.1.2025.MSz wystąpił do właściwych organów - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku w piśmie z dnia 18 lutego 2025 r. znak ZNS.9027.5.1.6.2025 stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. W opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku po przeprowadzonej analizie informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia uwzględniając:

- skalę inwestycji;
- jednoczesną ingerencję w wiele komponentów środowiska (grunt, zasoby wodne, powietrze atmosferyczne) w trakcie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia;
- wzrost emisji, pyłów i gazów do powietrza ze źródeł zainstalowanych w budynkach oraz powstających w wyniku wzrostu ruchu samochodowego na analizowanym terenie;
- wzrost emisji hałasu ze źródeł zainstalowanych w obiektach oraz powstających w wyniku wzrostu ruchu samochodowego;
- - możliwe zagrożenia dla środowiska gruntowego i wodnego mogące wystąpić w trakcie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia

należy opracować raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Zdaniem PPIS w Otwocku opracowanie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, uwzględniając uwarunkowania, o których mowa w art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), pozwoli na uszczegółowienie przedstawionego w karcie informacyjnej sposobu i zakresu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji inwestycji oraz przyjęciu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych maksymalnie i w pełnym zakresie chroniących poszczególne komponenty środowiska i zdrowie ludzi przed negatywnym oddziaływaniem projektowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie znak WOOŚ-I.4220.156.2024.JC z dnia 24 lutego 2025 r. poinformował o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy wydania opinii do dnia 5 maja 2025 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w piśmie z dnia 20 lutego 2025r. znak WW.ZZŚ.4901.23.2025.MW wezwał do uzupełnienia przedłożonej wraz z wnioskiem dokumentacji w zakresie dotyczącej w szczególności gospodarowania wodami na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia, ich odprowadzania w czasie prac budowlanych, możliwości retencyjnych terenu, określenia pojemności systemu retencyjnego na terenie planowanej inwestycji, w szczególności pod kątem konieczności retencjonowania

deszczy nawalnych, podania szczegółów dotyczących planowanego zbiornika retencyjnego i sposobów ochrony terenów sąsiednich przed spływem wód z terenu przedsięwzięcia. Wnioskodawca uzupełnił Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia przy piśmie z dnia 18 marca 2025 r. Pismem z dnia 24 marca uzupełnienie zostało przekazane do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie oraz do wiadomości Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w piśmie znak WW.ZZŚ.4901.23.2025.MW.2 z dnia 10 kwietnia 2025 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał konieczność określenia w decyzji warunków realizacji przedsięwzięcia. Warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie znak WOOŚ-I.4220.156.2024.JC.3 z dnia 5 maja 2025 r. poinformował o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy wydania opinii w przedmiocie przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko do dnia 30 czerwca 2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie znak WOOŚ-I.4220.156.2024.JC.2 z dnia 5 maja 2025 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w zakresie dotyczącym w szczególności dziko występujących zwierząt bytujących na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia. Uzupełnienie przedłożone przez Wnioskodawcę w dniu 21 maja 2025 r. zostało przekazane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie przy piśmie Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w postanowieniu znak WOOŚ-I.4220.156.2024.JC.4 z dnia 25 czerwca 2025 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał konieczność określenia w decyzji w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków realizacji przedsięwzięcia.

Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub brak tego obowiązku stwierdza organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, uwzględniając łącznie uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy „oos”:

I. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

1) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:

Powierzchnia terenu dla całego obszaru zainwestowania wynosi ok. 6,58 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 2,48 ha,
- powierzchnia utwardzona – ok. 2,45 ha,
- powierzchnia zielona – ok. 1,65 ha.

Teren planowanej inwestycji stanowi nieużytek porolny, płatowo porastający zadrzewieniem wyrosłym w drodze sukcesji wtórnej. Na terenie inwestycyjnym nie występują zbiorniki wodne, niecki ani budynki. Aktualnie teren jest niezagospodarowany, natomiast w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest po zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zatem charakter przedsięwzięcia wpisuje się w wytyczne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren przedsięwzięcia położony jest pomiędzy zagospodarowanymi obszarami – drogą ekspresową S17, ul. Sołtana i położonymi przy niej stacją paliw oraz zakładem zajmujących się zagospodarowaniem odpadów metali, terenem Narodowego Centrum Badań Jądrowych oraz terenami zabudowy mieszkaniowej osiedla Wólka Mładzka. Teren nie stanowi zatem zwartego obszaru przyległego bezpośrednio do naturalnych terenów otwartych. Obszar opracowania stanowi nieużytek porolny.

Stosunkowo luźny drzewostan tworzą drzewa gatunków pionierskich oraz siedliskowych, z przewagą czeremchy amerykańskiej (142 szt.), brzozy brodawkowatej (125 szt.), topoli osiki (97 szt.), jesionu pensylwańskiego (82 szt.) i dębu szypułkowego (80 szt.) oraz mniej licznymi domieszkami innych gatunków. Powierzchnia gruntu jest porośnięta roślinnością zielną - siedliskową i synantropijną, która rozwinęła się na drodze sukcesji wtórnej w wyniku wieloletniego braku użytkowania. Nie dojdzie do znacznego uszczerbku przyrodniczego, z uwagi na pospolicie odnalezionych siedlisk i gatunków.

2) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Zgodnie z przedłożoną KIP przeprowadzone obliczenia wykazały, iż realizacja planowanej inwestycji nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się możliwości negatywnego, skumulowanego oddziaływania. W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obiekty o podobnym charakterze. W odległości do 100 m od przedsięwzięcia znajduje się stacja paliw, bezpośrednio poza granicą obszaru oddziaływania znajduje się zakład zajmujących się gospodarowaniem odpadami metali.

3) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków chronionych. W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, a nałożone w sentencji decyzji warunki zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia. Zdaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru. W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska łąkowe.

4) emisji i występowania innych uciążliwości:

Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się powstawanie ścieków socjalno-bytowych. W czasie budowy plac budowy będzie wyposażony w przenośne urządzenia sanitarne. Ilość wytwarzanych ścieków uzależniona będzie od ilości pracowników przebywających w danym czasie na placu budowy. Odbiór prowadzony będzie w zależności od potrzeb przez wozy asenizacyjne zewnętrznych, wyspecjalizowanych jednostek.

Na etapie eksploatacji planowanej inwestycji powstawać będą ścieki przemysłowe wynikające z utrzymania czystości na terenie obiektów (z mycia posadzek) oraz z potencjalnych punktów gastronomicznych (wyposażone w separatory tłuszczu). Ścieki przemysłowe wytwarzane w planowanej inwestycji, z uwagi na charakter, odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej wraz ze ściekami bytowymi. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej, grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Ilość wytwarzanych ścieków szacuje się na ok. 6500 m³/rok.

Faza realizacji inwestycji wiązać się będzie z występowaniem emisji niezorganizowanej, związanej przede wszystkim z pracą sprzętu oraz maszyn budowlanych przygotowujących teren pod budowę oraz pracami budowlanymi, a także ruchem pojazdów ciężarowych. Spalanie paliwa w silnikach maszyn, urządzeń budowlanych oraz pojazdów poruszających się po placu budowy skutkować będzie niezorganizowaną emisją tlenku węgla, węglowodorów, dwutlenku azotu, dwutlenku siarki oraz pyłu zawieszanego. Oddziaływanie w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi będzie miało charakter lokalny, charakteryzować się będzie dużą zmiennością w czasie i przestrzeni. Oddziaływanie to ustanie wraz zakończeniem prac budowlanych.

W celu określenia oddziaływania planowanej inwestycji na jakość powietrza atmosferycznego na etapie eksploatacji dokonano obliczeń wielkości emisji generowanej w związku z planowaną inwestycją, a następnie z wykorzystaniem specjalistycznego oprogramowania dokonano oceny oddziaływania tych emisji na jakość powietrza atmosferycznego. W KIP przedstawiono szczegółowe obliczenia dotyczące oddziaływania na powietrze atmosferyczne źródeł emisji związanych z planowaną inwestycją, takich jak centrale wentylacyjne z nagrzewnicami gazowymi, kocioł gazowy oraz trasy przejazdu pojazdów osobowych, ciężarowych i dostawczych. W oparciu o przeprowadzoną analizę, stwierdzono, że realizacja planowanej inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość powietrza atmosferycznego.

W trakcie realizacji inwestycji wystąpią oddziaływania akustyczne związane z wykonywaniem prac montażowych, pracą sprzętu budowlanego oraz transportem materiałów i surowców. Hałas powstający na etapie budowy inwestycji jest hałasem zmiennym w czasie, okresowym, krótkotrwałym i ustąpi po zakończeniu robót. W związku z tym, iż prace budowlane będą realizowane tylko w porze dziennej oraz biorąc pod uwagę przejściowy charakter tej fazy inwestycji, uciążliwości związane z emisją hałasu będą miały charakter krótkotrwały, nieciągły i ustaną z chwilą zakończenia budowy.

Na etapie eksploatacji z terenu przedsięwzięcia hałas emitowany będzie do środowiska przez następujące źródła dźwięku:

- ruchome – pojazdy lekkie/dostawcze (do 3,5 t) i ciężkie/dostawcze (powyżej 3,5 t),
- stacjonarne - urządzenia wentylacyjne i chłodnicze budynków.

Przedstawiona w KIP ocena hałasu została wykonana na podstawie porównania wyznaczonych wskaźników hałasu dla pory dnia i pory nocy z wartościami dopuszczalnymi poziomu hałasu przemysłowego na terenach podlegających ochronie akustycznej. Na potrzeby KIP wykonano model zagospodarowania terenu w otoczeniu przedmiotowej inwestycji. Punkty obliczeniowe usytuowano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2021 r. *w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji*. Po dokonaniu obliczeń oceniono, że oddziaływanie akustyczne dla pory dnia i nocy będzie mniejsze od wartości odniesienia - będzie spełniać wymogi akustyczne tzn. wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. 2014 poz. 112 t.j.). Prognozowany poziom hałasu emitowanego do środowiska przez przedmiotowe przedsięwzięcie, o wartości 50/55 dB w porze dnia i 40/45 dB w porze nocy nie obejmuje swoim zasięgiem terenów chronionych akustycznie.

5) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:

Projektowana inwestycja nie należy do inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*. Zgodnie z KIP ryzyko wystąpienia awarii lub katastrofy naturalnej czy budowlanej (pożar, wyciek, wpływ wiatru, katastrofa pod wpływem obciążenia śniegiem itp.) będzie ograniczone ze strony Inwestora do minimum, gdyż:

- jest on doświadczony w realizacji tego typu inwestycji,
- w trakcie budowy przestrzega regulacji i wytycznych branżowych oraz wytycznych projektu geotechnicznego,
- działa w gronie odpowiednio wykwalifikowanej kadry, co ogranicza znacznie ryzyko związane z błędem ludzkim,
- używa materiałów dobrej jakości itp., regularnie monitoruje stan budowy i instalacji, a wszelkie nieprawidłowości naprawia bez zbędnej zwłoki.

6) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:

Odpady na etapie budowy będą magazynowane w miejscu do tego wyznaczonym, wyposażonym w stosowne kontenery i pojemniki, beczki, worki typu big-bag itp., np. w kontenerach stalowych z pokrywą metalową lub brezentem zabezpieczającym przed wtórnym zanieczyszczeniem środowiska np. rozwiewaniem – w zależności od rodzaju odpadu. Miejsce do selektywnego magazynowania odpadów wyznaczone będą na utwardzonym placu, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane do uprawnionego w tym celu odbiorcy - wywożone bezpośrednio do odzysku lub do unieszkodliwiania.

W związku z eksploatacją inwestycji wytwarzane będą odpady komunalne - niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne o kodzie 20 03 01 w ilości około 54 Mg/rok. Odpady magazynowane będą w wyznaczonych miejscach, w pojemnikach i/lub kontenerach (szczelnych, zamykanych - co będzie stanowiło zabezpieczenie przed rozwiewaniem oraz potencjalnym wyciekami), dostarczanych przez odbiorcę odpadów komunalnych. Miejsce magazynowania odpadów komunalnych będzie utwardzone. Odpady będą odbierane oraz zagospodarowywane zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U.2025 poz. 733 t.j.) - po uzbieraniu ilości transportowej odpady będą przekazywane do uprawnionego w tym celu odbiorcy.

W trakcie eksploatacji inwestycji będą powstawały również odpady niebezpieczne (takie jak m.in. odpady z piaskowników, separatorów, sorbenty, oleje hydrauliczne, baterie i akumulatory, opakowania zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi, leki, zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy) oraz inne niż niebezpieczne (np. opakowania, produkty spożywcze, leki, zużyte urządzenia niezawierające niebezpiecznych elementów itp.). Dla magazynowania odpadów niebezpiecznych przewiduje się wydzielenie miejsc magazynowania w budynkach, dla poszczególnych najemców, o powierzchni i skali zgodnie z indywidualnymi potrzebami podmiotów. Wyzdzielone miejsca będą zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Przewiduje się gromadzenie odpadów wyłącznie do czasu zgromadzenia ilości umożliwiającej zorganizowany wywóz. Odpady będą magazynowane w sposób selektywny, w specjalistycznych, opisanych pojemnikach/lub kontenerach, w wydzielonych częściach budynków oraz w wyznaczonych miejscach poza nimi. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane do uprawnionego w tym celu odbiorcy - wywożone bezpośrednio do odzysku lub do unieszkodliwiania. Powstające na terenie planowanej inwestycji odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne, będą podlegały ewidencji ilościowej i jakościowej, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi w tym zakresie.

7) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Eksploatacja projektowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi.

II. usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

1) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek:

Planowane przedsięwzięcie nie będzie ingerowało w w/w obszary.

2) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się obszary wybrzeży i środowisko morskie.

3) obszary górskie lub leśne:

Planowane przedsięwzięcie nie będzie ingerowało w w/w obszary.

4) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

5) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478. t.j. z późn. zm.). Najbliższy obszar Natura 2000 Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oddalony jest o około 0,27 km w kierunku północno-wschodnim od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Dolnego Bugu - Dolina Dolnego Wieprza GKPN-C-7) zlokalizowany jest w odległości około 0,38 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji. Teren planowanej inwestycji zajęty jest nieużytkiem porolnym zarastającym w drodze sukcesji naturalnej gatunkami pionierskimi dendroflory. W granicach terenu inwestycji zinwentaryzowanych zostało 725 sztuk drzew, 16 sztuk krzewów zmierzonych pojedynczo oraz 35 grup krzewów gatunków: śnieguliczka biała, dereń rozłogowy, leszczyna pospolita. Stosunkowo luźny drzewostan tworzą drzewa, z przewagą czeremchy amerykańskiej (142 sztuk), brzozy brodawkowatej (125 sztuk), topoli osiki (97 sztuk), jesionu pensylwańskiego (82 sztuk) i dębu szypułkowego (80 sztuk) oraz mniej licznymi domieszkami innych gatunków (dąb czerwony, grusza pospolita, olsza czarna, lipa drobnolistna, wierzba, sosna pospolita, jabłoń, kruszyna pospolita, wierzba iwa, wierzba biała, jesion wyniosły, śliwa wiśniowa, robinia biała, klon jesionolistny, klon jawor, klon pospolity). Występujące rośliny zielne na terenie planowanej inwestycji to: nawłóć kanadyjska, kuklik pospolity, tobołki polne, glistnik jaskółcze ziele, trzcinnik piaskowy, cykoria podróżnik, bylica polna, przetacznik rolny, komosa biała, krwawnik pospolity, koniczyna łąkowa, koniczyna biała, ostrożeń polny, szczaw polny, pokrzywa zwyczajna, babka zwyczajna, rdest ptasi, maruna bezwonna, wrotycz pospolity, mleczeń polny, bniec biały, rdestówka powojowata, sporek polny, krwawnik pospolity, perz właściwy, wyczyniec polny, chwastnica jednostronna, dymnica pospolita, przytulia czepna, poziomka i inne. Wśród zaobserwowanej awifauny znajdują się gatunki: bogatka, kukułka, kos, pleszka, pliszka siwa, drozd śpiewak, sierpówka, trznadel, wrona siwa, bażant. Odnotowano występowanie pospolitych gryzoni, tropu dzika euroazjatyckiego, wstężyka gajowego, trzmiela ziemnego, latolistka cytrynka i rusałki pawik. W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się konieczność wycinki drzew wskutek kolizji z planowaną inwestycją.

Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne, a także, że nałożone warunki zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w KIP, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie stwierdził, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na cele, przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru. W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska łąkowe.

Jednocześnie, w myśl art. 64 ust. 3a ustawy „oś” Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków (lub wymagań) w zakresie ochrony przyrody, a także minimalizujących oddziaływanie inwestycji związane z emisją hałasu i zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. Wszystkie warunki określone w opinii RDOŚ w Warszawie zostały ujęte w sentencji niniejszej decyzji.

6) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

7) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:
Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występują obiekty ani obszary mające znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

8) gęstość zaludnienia:
Gęstość zaludnienia na terenie Miasta Otwocka w 2024 roku wynosiła 928 os./km².

9) obszary przylegające do jezior:
W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się obszary przylegające do jezior.

10) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:
W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

11) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:
W związku z wejściem w życie 17 lutego 2023r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury *w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (Dz. U. z 2023r. 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 określono jako umiarkowany, a stan chemiczny oceniono poniżej dobrego. Celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych natomiast dla stanu chemicznego; dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 oraz ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE związaną z brakiem możliwości technicznych.

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 niezagrażone. Dla spełnienia wymogu nie pogarszania 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 Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, stwierdził, 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.

III. rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

1) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Według informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oddziaływanie przedsięwzięcia w czasie eksploatacji nie będzie negatywnie oddziaływało na tereny sąsiednie - nie zostaną przekroczone normy emisji zanieczyszczeń do powietrza ani hałasu. W związku z powyższym uciążliwości odczuwalne dla otoczenia mogą wystąpić głównie na etapie realizacji inwestycji, jednak będą to uciążliwości o charakterze krótkotrwałym i przejściowym.

2) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na lokalizację, rodzaj i skalę inwestycji oddziaływanie transgraniczne nie wystąpi.

- 3) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania:

Zgodnie z informacjami zawartymi w dokumentacji przedłożonej wraz z wnioskiem przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie wiązało się ze stosowaniem technologii mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie wiązało się z wprowadzaniem ponadnormatywnych zanieczyszczeń do środowiska. We opisie przedsięwzięcia przewidziano sposób komunikacji drogowej z planowanym przedsięwzięciem za pośrednictwem dróg istniejących, jak przewidzianych do przebudowy i budowy.

- 4) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Uciążliwości dla środowiska w postaci hałasu lub niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza, mogą występować na etapie budowy, jednak będą to oddziaływania o charakterze przejściowym i odwracalnym.

- 5) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Zwiększone oddziaływanie przewidywane jest jedynie na etapie realizacji przedsięwzięcia. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Nie przewiduje się wystąpienia emisji przekraczających dopuszczalne wartości na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

- 6) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Zgodnie z przedłożoną KIP przeprowadzone obliczenia wykazały, iż realizacja planowanej inwestycji nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się możliwości negatywnego, skumulowanego oddziaływania. W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obiekty o podobnym charakterze. W odległości do 100 m od przedsięwzięcia znajduje się stacja paliw, bezpośrednio poza granicą obszaru oddziaływania znajduje się zakład zajmujących się gospodarowaniem odpadami metali.

- 7) możliwości ograniczenia oddziaływania:

W Karcie informacyjnej przedsięwzięcia szczegółowo opisano metody ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji.

Biorąc pod uwagę charakter i skalę przedmiotowej inwestycji oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie przewiduje się pogorszenia jakości środowiska ani istotnego wpływu na klimat w wyniku funkcjonowania przedsięwzięcia, pod warunkiem realizacji inwestycji w sposób zgodny z przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji założeniami technicznymi, a także pod warunkiem prawidłowej, zapewniającej minimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko eksploatacji przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe, Prezydent Miasta Otwocka przychylił się do opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie i uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, w tym sporządzenia raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko, jednak niezbędne jest, zgodnie z opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, określenie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r., t.j.:*

- istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania

przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,

- wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27, oraz nałożenie obowiązku unikania, zapobiegania, ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Warunki wynikające z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b i c. oraz obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b w/w ustawy zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

Z opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku wynikała konieczność przeprowadzenia oceny przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Według PPIS w Otwocku opracowanie raportu pozwoli na uszczegółowienie przedstawionego w karcie informacyjnej sposobu i zakresu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji inwestycji oraz przyjęciu rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych maksymalnie i w pełnym zakresie chroniących poszczególne komponenty środowiska i zdrowie ludzi przed negatywnym oddziaływaniem projektowanego przedsięwzięcia. Jednak tut. organ, po szczegółowej analizie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wraz z jej uzupełnieniami, sporządzonej w sposób szczegółowy i swoim zakresem nieznacznie ustępujący wynikającemu z art. 66 ustawy „o oś” zakresowi raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zawierającej wykonane w sposób profesjonalny analizy i obliczenia dotyczące wielkości emisji i wpływu inwestycji na różne komponenty środowiska, uznał, że przedstawione w KIP informacje są wystarczające do oceny jego wpływu na środowisko. W Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia przedstawiono m.in. wyniki obliczeń dotyczących emisji do powietrza, wyniki modelowania oddziaływania inwestycji pod względem akustycznym, szczegółowy sposób postępowania z odpadami powstającymi w wyniku realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, a także porównano różne warianty przedsięwzięcia, co w przypadku Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia nie jest elementem obowiązkowym (natomiast jest elementem obowiązkowym raportu o oddziaływaniu na środowisko). W KIP przedstawiono również metody zapobiegania negatywnemu oddziaływaniu inwestycji na środowisko zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji. Do podobnych wniosków doszedł Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, które to organy wezwały wnioskodawcę do uzupełniania Karty Informacyjnej w zakresach, w których stwierdziły braki utrudniające jednoznaczne wydanie opinii, a po uzupełnieniu żądanych informacji przez Wnioskodawcę uznały zgromadzony materiał za wystarczający do wydania opinii o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku nie wskazano konkretnych obszarów w KIP, które zawierały braki czy informacje zbyt lakoniczne do oceny wpływu inwestycji na środowisko. Zdaniem tut. organu argumenty wskazane w opinii PPIS w Otwocku były ogólne i nie wskazywały jednoznacznie, które aspekty oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostały przedstawione w KIP w sposób niewystarczający. Powyższe skutkowało przychyleniem się przez Prezydenta Miasta Otwocka do stanowisk pozostałych dwóch organów, które w trakcie postępowania przeprowadziły procedurę wezwania do uzupełnienia KIP, uzyskując tym samym materiał pozwalający na ocenę przedsięwzięcia bez konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wiążącej się ze sporządzeniem raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008r. (Dz.U., 2024 r. poz. 1112 t.j.) z uwagi na liczbę stron postępowania przekraczającą 10, do zawiadomienia stron stosuje się przepisy art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, tj. zawiadomienie następuje w formie publicznego obwieszczenia w siedzibie organu właściwego w sprawie oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu. Strony postępowania informowane były w drodze obwieszczeń o kolejnych etapach przedmiotowego postępowania. Obwieszczeniem z dnia 2 lipca 2025 r. strony postępowania zostały również zawiadomione o zakończeniu zbierania dowodów i materiałów w przedmiotowym postępowaniu oraz terminie ewentualnego wypowiedzenia się

w sprawie lub zgłoszenia żądań. We wskazanym terminie nie wpłynęły do tut. organu żadne wnioski, uwagi ani inne zgłoszenia stron postępowanie. Żadne uwagi stron nie wpłynęły również na wcześniejszych etapach przedmiotowego postępowania.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej otrzymania. Doreczenie w trybie obwieszczenia następuje po upływie 14 dni od daty podania obwieszczenia do publicznej wiadomości.

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku, przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach ewid. nr: 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Otrzymują:

1. Pan Marcin Mańkowski – Pełnomocnik Redkom Park Otwock sp. z o.o.
2. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Strony postępowania, których liczba przekracza 10, zawiadamiane są w trybie art. 49 K.p.a.
3. WOŚGK a/a

Do wiadomości:

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

Załącznik do Decyzji Prezydenta Miasta Otwocka Nr 2./2025 znak WOŚ.6220.1.2025.MSz
z dnia 1. sierpnia 2025 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku, przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach ewid. nr: 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock

Planowane przedsięwzięcie dotyczy budowy zespołu sześciu budynków o funkcji handlowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą w Otwocku, przy ul. Andrzeja Sołtana, na działkach ewid. nr: 15/3, 16/3, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 21/3, 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36 obręb 246 Otwock. W związku z procedowanym wnioskiem w zakresie podziału działek wchodzących w skład terenu przedsięwzięcia docelowo zmieniają się numery działek planowanego przedsięwzięcia: nr 15/3 (po podziale nr 15/6), 16/3 (po podziale nr 16/5), 17/3 (po podziale nr 17/5), 18/3 (po podziale nr 18/5), 19/3 (po podziale nr 19/5), 20/3 (po podziale nr 20/5), 21/3 (po podziale nr 21/5), 22/3, 23/3, 24/3, 31, 32, 33, 34 (po podziale nr 34/2), 35 (po podziale 35/2), 36 (po podziale nr 36/2) obręb 246, Otwock.

Projektowane do budowy centrum handlowo – usługowe to zespół obiektów, w skład których wchodzi m.in.

- lokale handlowo-usługowe
- lokale gastronomiczne
- market spożywczy
- market budowlany
- market meblowy

Powierzchnia terenu dla całego obszaru zainwestowania wynosi ok. 6,58 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 2,48 ha,
- powierzchnia utwardzona – ok. 2,45 ha,
- powierzchnia zielona – ok. 1,65 ha.

Długość dróg wewnętrznych stanowiących infrastrukturę towarzyszącą projektowanej inwestycji wynosi ok. 2,6850 km.

Część powierzchni dachu o powierzchni 20 972m² ma stanowić zielony dach.

Na infrastrukturę techniczną składa się: instalacja gazowa, kanalizacja deszczowa, separatory, podziemne zbiorniki retencyjne na wodę deszczową, podziemne zbiorniki przeciwpożarowe, droga wewnętrzna, miejsca postojowe, wiaty, pylony.

Budynki zaprojektowane w technologii słupowej, główna konstrukcja nośna - słupy żelbetowe posadowione na stopach fundamentowych, dach w konstrukcji stalowej, ściany murowane posadowione na ławach fundamentowych. Ściany zewnętrzne osłonowe z płyty warstwowej, od frontu ślusarka aluminiowa. Dach płaski pokryty membraną dachową.

Czas pracy w godz. 6.00-22.00 (sporadyczne dyżury nocne apteki), przez maksymalnie 7 dni w tygodniu (niedziele handlowe). Zakłada się zatrudnienie na poziomie do 200 osób (na dwie zmiany).

Ilość odpadów przewidziana do wytworzenia w ciągu roku:

- niebezpiecznych ok. 14,600 Mg
- innych niż niebezpieczne ok. 600,600 Mg

Inwestycja przewidziana jest do realizacji w mieście Otwock. Od północy terenu przebiega droga ekspresowa S17 - Szosa Lubelska. Wokół inwestycji dominują nieużytki porolne, a od zachodu zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Od strony południowej, w odległości ok. 738 m znajduje się Narodowe Centrum Badań Jądrowych. Teren planowanej inwestycji stanowi nieużytek porolny, płatowo porastający zadrzewieniem wyrosłym w drodze sukcesji wtórnej.

Dojazd dla samochodów osobowych oraz ciężarowych do planowanej inwestycji odbywać się będzie tymczasowo za pośrednictwem istniejących dróg lokalnych oraz ulic, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie działki. Ulice te zostaną przebudowane i wybudowane (wg MPZP - 3KDL, 4KDL, Andrzeja Sołtana, 3KDZ) na podstawie oddzielnej procedury ZRiD (ZRiD nr 1). Docelowy układ, oprócz wyżej wymienionych ulic obejmować będzie budowę ulicy (3KDZ w MPZP) łączącej inwestycję z ulicą Żeromskiego na podstawie oddzielnej procedury ZRiD - (ZRiD nr 2). Dostawy odbywać się będą od strony ulic 3KDL, 4KDL, ul. Andrzeja Sołtana. Samochody dostawcze będą mogły dotrzeć tam z węzła poprzez drogę serwisową 5KDZ, w okolicy stacji paliw na nowoprojektowanym rondzie skrócić w ul. Sołtana i dalej w 3KDZ i 4KDL. Wyjazd następować będzie poprzez 3KDL, 5KDZ i z powrotem do węzła z trasą S17. Możliwy będzie też dojazd z ulicy Żeromskiego przez 3KDZ.

W związku z planowanymi pracami budowlanymi przewiduje się przeprowadzenie poniższych prac:

- przygotowanie terenu pod inwestycję – zdjęcie warstwy próchnicznej gleby,
- splantowanie terenu - niwelacja terenu,
- organizacja placu budowy – posadowienie kontenerów budowlanych dla pracowników oraz wyznaczenie miejsc magazynowania produktów i odpadów powstających na etapie realizacji inwestycji – na podłożu utwardzonym,
- stabilizacja gruntu pod budynki i drogi, wykonanie wykopów i fundamentów oraz zbiorników retencyjnych,
- położenie nowej infrastruktury technicznej, przyłączeń do sieci zewnętrznych (np. wodnokanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej/ciepłej),
- budowa obiektów oraz uporządkowanie terenu,
- w razie konieczności wykonanie przekładek sieci.

W fazie realizacji, na terenie planowanej inwestycji wykorzystywane będą typowe maszyny i pojazdy budowlane takie jak: walce, koparki, spycharki, ładowarki, samochody ciężarowe dowożące materiały budowlane, maszyny do zagęszczania betonu, dźwigi itp.

Docelowo na terenie całej inwestycji przewiduje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz doków załadunkowych dla samochodów ciężarowych.

Dla zwiększenia retencji naturalnej wód opadowych w terenach zielonych zaprojektowano następujące rozwiązania:

- zastosowanie dachów zielonych,
- zastosowanie geokraty (płyt ażurowych) na powierzchni miejsc parkingowych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni projektowanej inwestycji zostaną zagospodarowane w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych. Przed odprowadzeniem do zbiornika wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonej tj. z terenu parkingu i dróg dojazdowych zostaną podczyszczone w projektowanych separatorach substancji ropopochodnych. Na terenie inwestycji zaprojektowano zbiornik szczelny retencyjny o pojemności $V=2467 \text{ m}^3$ obliczony na podstawie danych natężenia deszczu nawalnego, który w stanie przyjąć wody opadowe z terenu inwestycji.

W pobliżu planowanej inwestycji nie występuje kanalizacja deszczowa, do której byłaby możliwość przyłączenia, dlatego Inwestor przewiduje regularne opróżnianie zbiorników retencyjnych przy użyciu taboru asenizacyjnego lub przy uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego i wszystkich zgód odprowadzanie do rowu w drodze projektowanej zlokalizowanej w północno-zachodniej granicy terenu inwestycji.

Zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych przewidziano jako:

- opróżnienie zbiorników taborami asenizacyjnymi,
- nawadnianie terenu inwestycji w tym dachów zielonych.

Celem zminimalizowania wszelkich potencjalnych uciążliwości Inwestor planuje podjąć następujące środki zaradcze:

na etapie budowy – działania minimalizujące wpływ na środowisko prowadzą się do:

- ograniczenia czasu pracy silników maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym,
- unikanie zbędnej koncentracji prac budowlanych z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu mechanicznego,
- prowadzenia prac budowlanych i montażowych w porze dnia; między godziną 6:00 – 22:00,
- odtworzenia powierzchni biologicznie czynnej gruntu,
- kontrolowania ewentualnych wycieków z maszyn budowlanych (mogących zanieczyścić glebę),
- używania do prac budowlanych maszyn i pojazdów sprawnych technicznie i posiadających ważne przeglądy,
- przeglądy serwisowe, wymiany filtrów olejowych oraz olejów przepracowanych w pracujących na placu budowy maszynach i samochodach, będą dokonywane w punktach serwisowych działających poza placem budowy, co zabezpieczy środowisko przed ewentualnymi rozlewami substancji ropopochodnych,
- teren przedsięwzięcia na etapie budowy zostanie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych (sorbenty w tym maty sorpcyjne), a w przypadku awaryjnego wycieku ww. substancjami zanieczyszczenie zostanie niezwłocznie usunięte jako odpad niebezpieczny. Zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych zostaną przekazane do utylizacji uprawnionemu odbiorcy,
- prawidłowego klasyfikowania, przechowywania i dalszego zagospodarowania wytwarzanych odpadów.

na etapie eksploatacji – rozwiązania techniczne minimalizujące wpływ na środowisko:

- zastosowanie ogrzewania za pomocą wysokowydajnych urządzeń gazowych lub takich, które pozwalają na maksymalne ograniczenie zużycia gazu. Ponadto gaz ziemny uznawany jest za ekologiczne paliwo, którego spalanie będzie skutkowało mniejszą emisją, niż emisje powstałe, np. w wyniku spalania oleju. Użycie paliwa gazowego eliminuje zagrożenia wynikające z faktu magazynowania oleju na terenie inwestycji,
- racjonalną gospodarkę wodno-ściekową, tj. wyposażenie inwestycji w instalację kanalizacji sanitarnej i deszczowej, odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, podczyszczanie oraz retencjonowanie wód opadowych i roztopowych,
- zagospodarowanie terenu wokół budynków zielenią,
- zabezpieczenia zbiornika retencyjnego przed wnikaniem do nich drobnych zwierząt:
 - w przypadku zbiornika naziemnego wokół zbiornika zostanie wykonane ogrodzenie,
 - w przypadku zbiornika podziemnego wloty i wyloty zbiorników podziemnych będą wyposażone w elementy uniemożliwiające dostanie się małych zwierząt do środka.

Poza ww. rozwiązaniami przewiduje się poniższe ograniczenia w zakresie emisji:

- Hałasu i emisji gazów i pyłów do powietrza:
 - w zakresie ochrony przed hałasem właściwy dobór urządzeń wentylacyjnych, a także stosowanie sprawnych technicznie urządzeń,
 - ograniczenie prędkości jazdy pojazdów na terenie inwestycji,
- Gospodarki odpadami

- odpady komunalne będą gromadzone w odpowiednich przeznaczonych do tego pojemnikach i okresowo będą odbierane przez firmy posiadające stosowne zezwolenia;
- odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne gromadzone będą w sposób zabezpieczający środowisko i przekazywane do odzysku lub/i unieszkodliwienia specjalistycznym firmom posiadającym zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami;
- Gospodarki wodno-ściekowej
- kontrolowanie ewentualnych wycieków z pojazdów poruszających się po terenie inwestycji,
- wyposażenie instalacji w sprawny system odprowadzania wód opadowych lub roztopowych oraz urządzenia podczyszczające (piaskownik i separator substancji ropopochodnych).

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA
dr inż. Jarosław Tomasz Margielski