



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.6220.3.2022.MSz

Otwock, dnia 18 sierpnia 2025 r.

DECYZJA Nr 3.../2025 o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 j.t.), 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, zw. ustawą „oos”), oraz na podstawie §3 ust. 1 pkt 55 b. tiret 1; §3 ust. 1 pkt 58 a. i §3 ust. 1 pkt 88 lit c Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9 lutego 2022 r. Pełnomocnika Stolmar Development Sulowski Sp. komandytowa, ul. Świdry 97, 21-400 Łuków, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/rehabilitacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą to jest: parkingi, teren rekreacji w postaci boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, tężni i innych elementów na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obr. 122, położonych przy ul. Żurawiej w Otwocku*, po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz po uzyskaniu na podstawie art. 77 w/w ustawy „oos” uzgodnień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, a także po uzyskaniu opinii Państwowego Powiatowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Otwocku,

ustalam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/rehabilitacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą to jest: parkingi, teren rekreacji w postaci boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, tężni i innych na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obr. 122, położonych przy ul. Żurawiej w Otwocku:

I. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania uwzględniające konieczność ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczające uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. 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.
2. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
3. Zlokalizować zaplecze budowy w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych oraz nie wprowadzać do wód żadnych zanieczyszczeń.
4. Zorganizować odpowiednio zaplecze dla materiałów budowlanych uwzględniając wymogi ochrony środowiska i plany gospodarki odpadami.
5. Wprowadzić ograniczenie zasięgu prowadzonych prac i przemieszczanie sprzętu do możliwie najmniejszych powierzchni oraz zapewnić właściwą organizację placu budowy.
6. Realizować inwestycję z użyciem maszyn, urządzeń i samochodów ciężarowych sprawnych

technicznie, posiadających aktualne przeglądy, o niskiej emisji hałasu i spalin oraz nie powodujących wycieków paliwa, olejów i płynów, mogących wnikać do gleby i wód podziemnych.

7. W przypadku wystąpienia awarii maszyn montażowych, urządzeń i samochodów (wyciek substancji chemicznych lub paliw) bezzwłocznie podjąć działania minimalizujące możliwość przedostania się ww. Substancji do środowiska gruntowo-wodnego.
8. Masa i gabaryty samochodów używanych do transportu materiałów budowlanych muszą spełniać wymogi stawiane przez obowiązujące przepisy ruchu drogowego i ograniczeń wynikających ze znaków drogowych, wskazujących m.in. Prędkość i maksymalną wagę dopuszczalną pojazdów.
9. Do transportu materiałów budowlanych i urządzeń wykorzystywać pojazdy o optymalnej ładowności w celu ograniczenia natężenia ruchu w obrębie terenu przedsięwzięcia.
10. Stosowane i powstające w fazie realizacji przedsięwzięcia materiały pyliste zabezpieczyć przed rozwiewaniem poprzez przykrycie ich plandekami.
11. Teren prowadzenia prac realizacyjnych inwestycji utrzymywać w należyтым porządku.
12. Czas pracy pojazdów silnikowych należy ograniczać do minimum, podczas postoju lub oczekiwania pojazdu należy wyłączać silnik.
13. Wprowadzić w trakcie realizacji inwestycji warunek oszczędności materiałów, paliw i energii.
14. Roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący zmiany warunków przepływu wód powierzchniowych i nie utrudniający ochrony przeciwpowodziowej.
15. Materiały i surowce takie jak m.in. Kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. Składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód. stosowane materiały muszą posiadać świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
16. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach.
17. Tankowanie maszyn prowadzić poza obszarem objętym inwestycją, na terenie zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego.
18. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
19. Teren inwestycji wyposażyc w zapas sorbentów do neutralizacji ewentualnych wycieków paliw i płynów eksploatacyjnych z pracujących na terenie inwestycji maszyn i pojazdów dowożących materiały.
20. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami.
21. Powstające odpady w fazie prac budowlanych należy gromadzić selektywnie, w sposób zabezpieczający przed pyleniem, rozwiewaniem i zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego, a następnie przekazywać odbiorcom posiadającym stosowne uprawnienia do odzysku lub unieszkodliwiania tych odpadów.
22. Odpady magazynować selektywnie: w szczelnych pojemnikach/ zbiornikach/kontenerach/ itp. w wydzielonych i wyznaczonych do tego miejscach magazynowych na terenie przedsięwzięcia.
23. Odpady należy gromadzić z zachowaniem przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
24. Odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
25. 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.
26. Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.
27. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu.
28. Zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5m i nie szerszej niż 3,0m a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej.

29. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich.
30. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych, w okresie niskich stanów wody gruntowej oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.
31. W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego - zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. Z 2024 r. Poz. 1087, ze zrn.), jeżeli jest prawem wymagane.
32. Na etapie realizacji wodę dostarczać z przyłącza do sieci wodociągowej w rejonie inwestycji lub dowozić w beczkownikach bądź w pojemnikach mobilnych.
33. Zorganizować na okres realizacji instalacji odpowiednie zaplecze sanitarne i techniczne.
34. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę.
35. Na etapie eksploatacji inwestycji, wodę dostarczać z sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci.
36. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe z terenu inwestycji odprowadzać do sieci kanalizacyjnej w ulicy żurawiej po wybudowaniu odcinka grawitacyjno-tłocznej sieci kanalizacji sanitarnej z przepompowniami.
37. Potencjalne ścieki powstające w wyniku prowadzonej działalności usługowej, odprowadzać do kanalizacji innego podmiotu (poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej) zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z warunkami technicznymi i zgodą właściciela/zarządzającego kanalizacją.
38. W czasie eksploatacji inwestycji, posadzki garaży podziemnych myć przy użyciu maszyn wyposażonych w szczelne zbiorniki na ścieki bez konieczności zagospodarowania ścieków w obrębie przedsięwzięcia.
39. Zaprojektować wszystkie instalacje jako szczelne, zapewniające pełną ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem.
40. Prowadzić efektywne i oszczędne wykorzystywanie wody poprzez opomiarowanie jej poboru i systematyczną kontrolę zużycia wody oraz utrzymanie w dobrym stanie instalacji wodnej.
41. Wodę dla potrzeb przedsięwzięcia pobierać z sieci wodociągowej miejskiej.
42. Wody opadowe powstające na terenie inwestycji zagospodarować w całości w granicach przedsięwzięcia, a system retencyjny należy zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o charakterze nawalnym o minimalnej pojemności czynnej ok. 451,7 m³.
43. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych oraz powierzchni zielonych nad płytami garaży podziemnych retencjonować w nadziemnych lub podziemnych zbiornikach retencyjnych, retencyjno-rozsączających oraz odprowadzać na własny teren biologicznie czynny poprzez indywidualne systemy rozsączania.
44. Wody opadowe pochodzące z powierzchni dachów projektowanych budynków odprowadzać powierzchniowo na teren zielony inwestycji.
45. Wody opadowe zmagazynowane w zbiornikach retencyjnych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych w okresach bezdeszczowych.
46. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających podczyszczać z substancji ropopochodnych i zawiesiny.
47. Obiekt budowlany nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich poprowadzić, w tym prowadzić do zalewania terenów przyległych oraz.
48. W przypadku wykonania urządzeń wodnych służących do zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych stosować się do warunków określonych 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 wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (dz. U. Z 2019r., poz. 1311).
49. Przestrzegać zapisów dotyczących form ochrony przyrody, w których granicy znajduje się przedsięwzięcie.
50. Nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do



- zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych. w tym nie stosować środków mogących skutkować zasoleniem środowiska gruntowego w ramach zimowego utrzymania dróg i ciągów pieszych.
51. Na terenie szczególnego zagrożenia powodzią występującym w obrębie terenu inwestycji nie lokalizować żadnych obiektów budowlanych.
 52. Zapewnić systematyczne czyszczenie separatora, studzienek i wpustów drogowych.
 53. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.
 54. Konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm.
 55. Prace budowlane wykonywać wyłącznie w porze dziennej ze względu na emisję hałasu z działających maszyn i urządzeń.
 56. Uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.
 57. Dla dojazdów i miejsc przewidzianych do utwardzenia, a nie przewidzianych dla ruchu i postoju samochodów zastosować utwardzenia geokratami umożliwiającymi wnikanie wody opadowej i roztopowej do gruntu.
 58. Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji 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.
 59. 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.
 60. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
 61. Zaplecze budowy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami substancji ropopochodnych. zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji. zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne).
 62. 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.
 63. W trakcie projektowania inwestycji szczególną uwagę zwrócić na ochronę istniejącego drzewostanu i maksymalne jego zachowanie na obszarze inwestycji.
 64. W ramach rekompensaty dla usuniętych drzew wykonać nasadzenia zastępcze.
 65. 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. w przypadku stwierdzenia obecności gniazd ptaków w obrębie koron drzew, należy przed ich wycinką uzyskać stosowne zezwolenie na niszczenie lub usuwanie gniazd, również w sytuacji, jeśli nie zostanie stwierdzone ich zasiedlenie przez zwierzęta.
 66. 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 cieplej 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 wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką.
 67. Wierzchnią warstwę gleby (humus) z terenów trwale lub czasowo zajmowanych pod inwestycję należy zdejmować jednostronnie, zdeponować w sposób umożliwiający zachowanie jej

właściwości, a następnie ponownie wykorzystać do kształtowania terenów biologicznie czynnych.

68. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji przestrzegać zasady minimalnego korzystania ze środowiska w zakresie gospodarki wierzchnią warstwą gleby oraz zachowania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej.
69. Do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych oraz dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.
70. Przed przystąpieniem do czynności mogących doprowadzić do niszczenia siedlisk ślimaka winniczka, teren objęty planowaną inwestycją, w szczególności ściółkę, należy dokładnie przeszukać pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu malakologii, w poszukiwaniu osobników przedmiotowego gatunku, a wszystkie odnalezione osobniki należy przenieść na stanowisko zastępcze wyznaczone przez specjalistę malakologa, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym czynności chwytania i przemieszczania osobników przedmiotowego gatunku należy realizować bezpośrednio przed odhumusowaniem terenu, optymalnie z wyłączeniem okresu hibernacji, po wybudzeniu się zidentyfikowanych osobników przedmiotowego gatunku oraz przed rozpoczęciem okresu rozrodu i rozwoju (tj. Optymalnie w okresie od dnia 20 kwietnia do dnia 31 maja).
71. Na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne.
72. Dokonać wyboru wykonawcy inwestycji, który legitymuje się właściwym przygotowaniem zawodowym i doświadczeniem w zakresie realizacji tego rodzaju inwestycji.
73. Wykonać należyte zabezpieczenie terenu inwestycji przed dostępem osób postronnych.
74. Przeprowadzić przeszkolenie pracowników w zakresie bhp oraz ppoż. Podczas prowadzenia robót budowlanych i montażowych inwestycji.
75. Wprowadzić w trakcie realizacji inwestycji warunek oszczędności materiałów, paliw i energii.

II. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Należy zaprojektować ogrodzenie terenu inwestycji z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu z minimum 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, a powierzchnią terenu/podmurówki; dopuszcza się również zastosowanie otworów o średnicy co najmniej 15 cm na poziomie podmurówki (w odstępach nie mniejszych niż 2 m); dolna krawędź ogrodzenia nie może posiadać ostrych krawędzi.

III. Stwierdzam brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o które mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś.

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

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem z dnia z dnia 9 lutego 2022 r. Pełnomocnika Stolmar Development Sulowski Sp. komandytowa, ul. Świdry 97, 21-400 Łuków, zostało wszczęte postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu zabudowy usługowej (opieki zdrowia) wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz niezbędną infrastrukturą w Otwocku przy ul. Żurawiej 13”, na nieruchomości oznaczonej jako dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 obr. 122 w Otwocku. Zakres przedsięwzięcia został zmieniony na późniejszym etapie postępowania.

Zgodnie z pismem Pełnomocnika Wnioskodawcy z dnia 5 sierpnia 2025 r. w związku z procedowanym wnioskiem w zakresie podziału działek wchodzących w skład terenu

przedsięwzięcia docelowo zmienia się numery działek planowanego przedsięwzięcia. W wyniku podziału powstaną działki o numerach: 50, 51, 52, 53 i 54 obręb 122 w Otwocku. Zmiana ta nie ma wpływu na obszar ujęty we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nowe działki powstają w obrębie istniejących działek 48/2, 48/3, 48/5 obr. 122 i pokrywają się z nimi.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przedłożoną wraz z wnioskiem Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia przedmiotowe przedsięwzięcie pierwotnie miało polegać na budowie zespołu zabudowy usługowej (opieki zdrowia) wraz z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy około 12919, m² / 1,29 ha. Planowano budowę:

- 2 budynków usługowych – opieki zdrowia – łączna pow. użytkowa 5 174 m²
- 18 budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi – łączna pow. użytkowa 28 285 m²

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U z 2019 r. poz. 1839):

- §3 ust. 1 pkt 55 b. tiret 1 (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 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,);

- §3 ust. 1 pkt 88 lit. c (zmiana lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu: 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).

W związku z powyższym tut. organ wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o czym zawiadomił strony, których liczba przekracza 10, obwieszczeniem na podstawie art. 61 § 4 i art. 49 *K.p.a.* oraz art. 74 ust. 3 ustawy „ooś”, oraz zgodnie z art. 64 ustawy „ooś”, pismem z dnia 23 marca 2022 r. zwrócił się o opinie właściwych organów w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem znak ZNS.471.1.10.2022 z dnia 17 maja 2022r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku na podstawie analizy rodzaju, skali i usytuowania przedsięwzięcia stwierdził, iż widzi konieczność przeprowadzenia oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko oraz potrzebę sporządzenia raportu o oddziaływaniu tego przedsięwzięcia na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem powstającego hałasu z uwagi na zakres, czas realizacji i usytuowanie inwestycji, która będzie odbywała się w 5 etapach, emisję zanieczyszczeń spowodowaną ruchem sprzętu budowlanego i pojazdów związanych z budową.

W postanowieniu znak WOOŚ-I.4220.501.2022.ML z dnia 19 maja 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz

sporządzenia dla przedmiotowego przedsięwzięcia raportu o oddziaływaniu na środowisko w zakresie zgodnym z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień uwzględnionych w sentencji niniejszego postanowienia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie w postanowieniu znak WA.ZZŚ.6.435.96.2022.AR.3 z dnia 3 sierpnia 2022 r. stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia dla przedmiotowego przedsięwzięcia raportu o oddziaływaniu na środowisko w zakresie zgodnym z art. 66 ustawy oos, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień uwzględnionych w sentencji niniejszego postanowienia.

Po przeprowadzeniu analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy „oos”, biorąc pod uwagę opinie właściwych organów współdziałających, Prezydent Miasta Otwocka przychylił się do opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku, którzy uznali za konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Organy współdziałające, stwierdzając liczne braki i nieścisłości oraz niewystarczający zakres informacji zawartych w przedłożonej Karcie Informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia, szeroko uzasadniły konieczność wykonania szczegółowej dokumentacji w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska.

W związku z powyższym w dniu 30 sierpnia 2022 r. zostało wydane postanowienie Prezydenta Miasta Otwocka znak WOŚ.6220.3.2022.MSz w sprawie nałożenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Postanowieniem znak WOŚ.6220.3.2022.MSz z dnia 31 sierpnia 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 23 października 2024 r. w związku z w.w. postanowieniem Prezydenta Miasta Otwocka, do tut. organu złożony został przez Wnioskodawcę raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wnioskodawca, zgodnie z oświadczeniem Pełnomocnika - Pana Marka Osińskiego - z dnia 7 listopada 2024 r., zmodyfikował wniosek z dnia 9 lutego 2022 r. poprzez zmianę zakresu przedsięwzięcia oraz zmianę nazwy przedsięwzięcia z pierwotnej na nową w brzmieniu: *Budowa 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/ rehabilitacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą to jest: parkingi, teren rekreacji w postaci boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, tężni i innych elementów na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obr. 122, położonych przy ul. Żurawiej w Otwocku*. Przedłożony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko został wykonany dla zmodyfikowanego przedsięwzięcia, którego zakres zmniejszył się względem pierwotnie przyjętego w złożonym wniosku.

Postanowieniem znak WOŚ.6220.3.2022.MSz z dnia 22 listopada 2024 r. Prezydent Miasta Otwocka podjął zawieszony postępowanie w związku z przedłożeniem przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie art. 77 ustawy „oos” tut. organ wystąpił pismami z dnia 22 listopada 2024 r. znak WOŚ.6220.3.2022.MSz do organów – Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o wydanie opinii w sprawie warunków realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 oraz art. 79 ust. 1 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. Prezydent Miasta Otwocka obwieszczeniem z dnia 25 listopada 2024 r. znak WOŚ.6220.3.2022.MSz zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do procedury oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, wskazując wszystkim zainteresowanym 30-dniowy termin zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz

składania uwag i wniosków do postępowania. W ramach udziału społeczeństwa w postępowaniu nie wpłynęły do tut. organu żadne uwagi ani wnioski.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku w piśmie z dnia 2 grudnia 2024 r. znak ZNS.9027.5.2.5.2024 zaopiniował pozytywnie określone w raporcie o oddziaływaniu na środowisko warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i określił uwarunkowania jego realizacji, które zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku, po zapoznaniu się z przedstawionym raportem dokonał oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko uznając, że ustalone w raporcie warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, przedstawione działania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko uzupełnione o wyszczególnione w opinii zastrzeżenia w wystarczającym stopniu minimalizują jego negatywne oddziaływanie na środowisko oraz zdrowie ludzi.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w piśmie znak WW.ZSS.4900.18.2024.JS z dnia 17 grudnia 2024 r. wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w zakresie dotyczącym m.in. uszczegółowienia informacji dotyczących głębokości i sposobu wykonania wykopów oraz posadowienia budynków i parkingów podziemnych, a także sposobu postępowania z wodami opadowymi oraz ściekami powstającymi w czasie eksploatacji przedsięwzięcia. W związku z powyższym Prezydent Miasta Otwocka pismem z dnia 9 stycznia 2025 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji w powyższym zakresie. Wnioskodawca przedłożył żądane uzupełnienie przy piśmie z dnia 20 stycznia 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka przekazał w.w. uzupełnienie do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie oraz do wiadomości Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie przy piśmie z dnia 21 stycznia 2025 r.

W dniu 18 lutego 2025 r. do Prezydenta Miasta Otwocka wpłynęło Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, PGW Wody Polskie, z dnia 11 lutego 2025 r. znak WW.ZSS.4900.18.2024.JS.2 w sprawie uzgodnienia realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i określenia warunków jego realizacji. Warunki określone w Postanowieniu Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2025 r. znak WOOŚ-I.4221.395.2024.MKA Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwał do uzupełnienia przedłożonej do uzgodnień dokumentacji w zakresie dotyczącym gospodarowania odpadami w przedmiotowym przedsięwzięciu. Pismem z dnia 7 maja 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka przekazał Wnioskodawcy w/w wezwanie RDOŚ w Warszawie. Uzupełnienie zostało wniesione przez Wnioskodawcę w piśmie z dnia 19 maja 2025 r. Prezydent Miasta Otwocka przekazał uzupełnienie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie przy piśmie z dnia 19 maja 2025 r.

W dniu 23 czerwca 2025 r. do tut. organu wpłynęło Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 23 czerwca 2025 r. znak WOOŚ-I.4221.395.2024.MKA.2 w sprawie uzgodnienia realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i określenia warunków jego realizacji. Warunki określone w Postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z wprowadzoną modyfikacją uwzględnioną w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu na środowisko, polega na budowie zespołu budynków składającego się z siedmiu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych oraz dwóch budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/rehabilitacyjnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą tj. parkingi, chodniki, teren rekreacji w postaci boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, tętni i innych elementów infrastruktury technicznej na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obrębu 122 położonych w Otwocku. Najbliższe otoczenie miejsca realizacji przedsięwzięcia stanowią: od strony północnej i zachodniej - grunty leśne i zadrzewione, dalej – rzeka Świder; od strony wschodniej - droga gminna asfaltowa - ul. Żurawia, ośrodek konferencyjno-szkoleniowy, budynek jednorodzinny; od strony południowej - grunty leśne, grunty zabudowane, budynki mieszkalne jednorodzinne. Projektowane budynki to obiekty do 4 kondygnacji nadziemnych oraz

z jedną kondygnacją podziemną. Każdy z obiektów posadowiony będzie bezpośrednio na płycie fundamentowej. Inwestycja może być realizowana etapowo. Całkowita powierzchnia działek objętych wnioskiem to 67378,0 m². Powierzchnia zabudowy obejmie obszar o powierzchni ok. 7077,0 m² a powierzchnia utwardzeń wyniesie łącznie ok. 20494 m². Łączna powierzchnia garaży podziemnych wyniesie ok. 8000,0 m². Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji wyniesie ok. 37057 m². Na dachach zakłada się możliwość zainstalowania paneli fotowoltaicznych.

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 (toalety przenośne) i regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty. 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 gminnej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji ścieki sanitarne z terenu inwestycji po wybudowaniu grawitacyjno-tłocznej sieci kanalizacji sanitarnej z przepompowniami odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej w ulicy Żurawiej. Z uwagi na usługowy charakter obiektu, potencjalne ścieki powstające w wyniku prowadzonej działalności będą odprowadzane do kanalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z warunkami technicznymi i zgodą zarządcy sieci kanalizacyjnej. Garaże podziemne będą myte przy użyciu specjalnych maszyn, które wyposażone będą w zbiorniki na ścieki. Nie będzie zachodziła konieczność zagospodarowania ścieków z mycia posadzek w obrębie przedsięwzięcia. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych i powierzchni zielonych nad płytą garażu retencjonowane będą w nadziemnych lub podziemnych zbiornikach retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz odprowadzane na własny teren poprzez indywidualne systemy rozsączania np. w postaci skrzynek retencyjno-rozsączających, studni chłonnych. Wody zgromadzone w zbiorniku retencyjnym wykorzystywane będą do utrzymania terenów zielonych na terenie inwestycji. Wody deszczowe z powierzchni dachów odprowadzane będą powierzchniowo (bezpośrednio z rur spustowych z dachu) na teren zielony. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika będą podczyszczane. Przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu na środowisko analiza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, realizacja, eksploatacja i likwidacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

Negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie się wiązać 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. Swobodne zwierciadło wód gruntowych nawiercono na głębokości 2,5- 5,0 m p.p.t.

Budynki zostaną posadowione ponad poziomem wód gruntowych. W związku z powyższym Inwestor nie przewiduje potrzeby odwadniania wykopów. W przypadku konieczności prowadzenia odwodnienia budowlanego, odwodnienie zostanie przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 powstających 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 przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami dotyczącą planowanego przedsięwzięcia. Na podstawie raportu o.o.s. można ocenić, że gospodarka odpadami prowadzona w ramach przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Przeprowadzona w raporcie analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Przeprowadzona w raporcie analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

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.

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

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, nie jest również położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka, dla którego obowiązującym aktem prawnym dającym podstawę prawną do funkcjonowania Mazowieckiego Parku Krajobrazowego jest Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oddalony o ok. 4.2 km w kierunku zachodnim od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej Wisły GKPnC-IOA) zlokalizowany jest w odległości ok. 4,2 km w kierunku zachodnim od inwestycji¹.

Obszar działek przeznaczonych pod inwestycję jest niezabudowany, częściowo porośnięty drzewostanem z dominacją sosny zwyczajnej. Pozostałe drzewa to świerki pospolite, lipy drobnolistne oraz topole Maksymowicza, czeremchy amerykańskie, dęby czerwone. W ramach inwestycji konieczna będzie wycinka zadrzewień. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wskazuje, że część drzew i krzewów przeznacza się do adaptacji. Ponadto teren inwestycyjny porastają rośliny zielne - pospolite w kraju zespoły chwastów segetalnych. Zbiorowiska chwastów segetalnych, ruderalnych charakteryzują się niską bioróżnorodnością. W ramach badań inwentaryzacyjnych nie odnotowano gatunków roślin objętych ścisłą ochroną gatunkową, roślin rzadkich. Brak gatunków roślin z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, a także zagrożonych wyginięciem w skali kraju i regionu. Na działkach inwestycyjnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych ujętych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej i chronionych prawem krajowym. Dokumentacja wskazuje, że na terenie inwestycji zaobserwowano chwilową obecność pospolitych w skali kraju gatunków ptaków takich jak: sikorka bogatka, myszołów, potrzaszcz, sójka, trznadel, kwiczoł, sierpówka, dzwonec, bazant, rudzik, pierwiosnek, kos, dzięcioł duży, sroka, drozd śpiewak, pleszka.

Na badanym obszarze nie zaobserwowano trwale zadomowionych ssaków objętych ochroną gatunkową z wyjątkiem śladów bytowania kreta, gatunku pospolitego w skali kraju. Odnotowano występowanie śladów bytowania sarny i dzika euroazjatyckiego oraz pospolitych gryzoni, gatunków nie objętych ochroną. Ponadto odnotowano norę lisa rudego, która jest porzucona. Na przedmiotowym terenie nie występują zbiorniki wodne mające wpływ na rozwój bioróżnorodności. Podczas prowadzonych obserwacji, na terenie inwestycyjnym, nie odnotowano osobników płazów i gadów. Podczas prowadzonych obserwacji, we wszystkich badanych okresach,

odnotowano występowanie 1 mrowiska rudnicy oraz kilka osobników trzmieła ziemnego. Podczas prowadzonych obserwacji odnotowano występowanie pojedynczych osobników ślimaka winniczka. Biorąc pod uwagę sposób wykorzystania dalszych, sąsiednich terenów położonych w otoczeniu planowanej inwestycji, nadających się do zasiedlenia przez wspomniane gatunki, inwestycja nie spowoduje trwałych, znaczących, negatywnych zmian w strukturze populacji zamieszkujących ten teren.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie stwierdził, że realizacja inwestycji przy uwzględnieniu założeń Raportu o oś oraz wskazanych w wydanym uzgodnieniu warunków nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w zakresie art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478. ze zm). Planowane przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uznał, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie negatywnie na jego przyrodę, jak również na przyrodę Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka. Po analizie dokumentacji Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie stwierdził również, iż zarówno w trakcie realizacji jak i eksploatacji inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000.

W związku z powyższym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wprowadził w ramach uzgodnienia warunki przyrodnicze, które zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia. Warunki te w całości zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

Projektowana inwestycja leży w prawostronnej części dorzecza Wisły w zlewni rzeki Świder. Rzeka Świder oddalona jest o ok. 70 m na północny-zachód od terenu inwestycji. Teren inwestycji jest terenem o nachyleniu w kierunku zachodnim do doliny rzeki Świder, rzędne wysokościowe wynoszą od ok. 94,50 m n.p.m. - od strony północno-zachodniej (od rzeki Świder), do ok. 98,80 m n.p.m. od strony południowo-wschodniej (od ul. Żurawiej). Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego planowane przedsięwzięcie częściowo zlokalizowane jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego rzędna wody o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat ($p = 1\%$) wynosi 94,04 m n.p.m. Na terenie szczególnego zagrożenia powodzią nie będą zlokalizowane żadne obiekty, w tym obiekty liniowe. Inwestor przewiduje możliwość zlokalizowania na tym terenie utwardzenia oraz strefy sportu i rekreacji. Na tym terenie nie będzie zlokalizowane zaplecze budowy. Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest także w zasięgu oddziaływania wody o prawdopodobieństwie występowania raz na 500 lat ($p = 0,2\%$).

W związku z wejściem w życie 17 lutego 2023r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300) przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): 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 cieki 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)7 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 Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie 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.

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).

Na podstawie informacji zawartych w Raporcie o oś oraz pod warunkiem respektowania wskazanych warunków i wymagań, Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie uznał, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie generowało oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności, które miałyby negatywny wpływ na stan ww. jednolitej części wód powierzchniowej i jednolitej części wód podziemnych. Wszystkie warunki wskazane przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

W uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni w Warszawie, Prezydent Miasta Otwocka nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- 1) zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia, powiązania z innymi przedsięwzięciami oraz istniejące zagospodarowanie terenów położonych w rejonie planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono możliwości kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami, w tym zlokalizowanymi poza terenem należącym do Inwestora;
- 3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Biorąc pod uwagę charakter i skalę przedmiotowej inwestycji oraz informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, nie przewiduje się znaczących zmian 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 w uzgodnieniu z organami współdziałającymi w postępowaniu w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, określił w sentencji niniejszej decyzji warunki, wymagania oraz obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 *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.

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 30 czerwca 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. Doręczenie w trybie obwieszczenia następuje po upływie 14 dni od daty podania obwieszczenia do publicznej wiadomości.

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/rehabilitacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą to jest: parkingi, teren rekreacji w postaci boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, tężni i innych elementów na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obr. 122, położonych przy ul. Żurawiej w Otwocku.

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**
dr inż. Jarosław Tomasz Margielski

Otrzymują:

1. Pan Marek Osiński - Pełnomocnik Stolmar Development Sulowski Sp. komandytowa
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. WOŚ a/a

Do wiadomości:

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

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/rehabilitacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą to jest: parkingi, teren rekreacji w postaci boiska wielofunkcyjnego, placu zabaw, tężni i innych elementów na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obr. 122, położonych przy ul. Żurawiej w Otwocku

Planowane przedsięwzięcia to budowa zespołu budynków składającego się z 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 2 budynków usługowych o funkcji domu opieki senioralnej, zdrowotnej/ rehabilitacyjnej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie dz. nr ew. 48/2, 48/3, 48/5 z obr. 122, położonych przy ul. Żurawiej w Otwocku. Inwestycja może być realizowana etapowo. Zakłada się możliwość realizowania budynków w mniejszych etapach lub kilka etapów może być realizowanych równocześnie, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania.

Całkowita powierzchnia działek objętych wnioskiem to 67378,0 m². Powierzchnia zabudowy obejmie obszar o powierzchni ok. 7077,0 m² a powierzchnia utwardzeń wyniesie łącznie ok. 20494 m². Łączna powierzchnia garaży podziemnych wyniesie ok. 8000,0 m². Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji wyniesie ok. 37057 m².

Na terenie inwestycji projektuje się:

- 2 budynki usługowe (opieki zdrowia),
- 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- chodniki,
- wjazdy,
- strefę rekreacyjną wyposażoną w: siedziska, ławki, gry terenowe, ścieżkę rekreacyjno-edukacyjną, siłownię terenową, plac zabaw, tężnię, street workout/skatepark, boisko wielofunkcyjne,
- niezbędną infrastrukturę techniczną: wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej z systemem do retencjonowania i rozsączania na terenie własnym, wewnętrzna sieć kanalizacji sanitarnej wraz z pompowniami i przyłączem, przyłącza budynków do sieci gazowej, przyłącza budynków do sieci wodociągowej, wewnętrzna sieć energetyczna z oświetleniem, wewnętrzna sieć teletechniczna.

Projektowane budynki to obiekty do 4 kondygnacjach nadziemnych z garażem zlokalizowanym w kondygnacji podziemnej. Budynki usługowe z użytkową kondygnacją podziemną. Na dachach zakłada się możliwość paneli fotowoltaicznych. Dla instalacji nie będzie wymagana wolnostojąca stacja transformatorowa. Moc oraz ilość paneli fotowoltaicznych zostanie ustalona na późniejszych etapach prowadzenia inwestycji.

Każdy z obiektów posadowiony będzie bezpośrednio na płycie fundamentowej o gr. 40 cm do 60 cm z lokalnymi pogrubieniami pod słupami szachty windowe i przegłębienia techno-logiczne.. Przewidywany poziom posadowienia znajduje się poniżej ustabilizowanego poziomu wód gruntowych. W projekcie zaproponowano zastosowanie izolacji płyty fundamentowej i ścian zewnętrznych w technologii białej wanny. Część podziemna i nadziemna zostaną wykonane w konstrukcji żelbetowej monolitycznej o ustroju płytowo-słupowym. Projektowane budynki posadowione będą na głębokości ok. 3.00 m względem istniejącego terenu.

Zespół zaopatrywany będzie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej (poprzez istniejące w ulicy Żurawiej), po wcześniejszym podpisaniu umowy z Otwockim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. na realizację sieci wodociągowej i przyłącza. Jeżeli sieć wodociągowa nie zostanie zrealizowana przed rozpoczęciem prac realizacyjnych, wówczas woda

na teren budowy będzie dostarczana beczkowozami/w zbiornikach na wodę. Eksploatacja inwestycji nie rozpocznie się (nie będzie możliwa) przed przyłączeniem zespołu do sieci wodociągowej.

Ścieki sanitarne odprowadzone będą, do miejskiej sieci kanalizacyjnej po wybudowaniu odcinka sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Żurawiej. Na terenie inwestycji zrealizowana będzie grawitacyjno-tłoczna sieć kanalizacji sanitarnej z przepompowniami.

Z uwagi na usługowy charakter obiektu mało prawdopodobne jest występowanie ścieków technologicznych. Nie mniej jednak potencjalne ścieki technologiczne będą odprowadzane do kanalizacji innego podmiotu (poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej) zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z warunkami technicznymi i zgodą właściciela/zarządzającego kanalizacją.

Wody deszczowe z powierzchni z powierzchni utwardzonych (dróg, parkingów, ścieki z garaży podziemnych) po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych będą kierowane do otwartego lub podziemnego zbiornika retencyjnego. Przewiduje się także możliwość zastosowania retencji rurowej. Po zretencjonowaniu wody opadowe odprowadzane będą do gruntu na własnym terenie poprzez rozsączanie lub do podlewania zieleni. Wody deszczowe z powierzchni dachów odprowadzane będą powierzchniowo (bezpośrednio z rur spustowych z dachu) na teren zielony. Na wybrane rozwiązanie inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie wód opadowych do środowiska.

Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową przewiduje się z własnych urządzeń grzewczych. Zaopatrzenie w gaz realizowane będzie z istniejącej sieci w ul. Żurawiej.

W każdym budynku mieszkalnym zainstalowane będą po dwa kotły gazowe po 50kW każdy (100kW dla pojedynczego budynku). W każdym budynku usługowym zainstalowany będzie kocioł/kotły o łącznej mocy do 300 kW.

Ponadto jako dodatkowe uzupełniające źródło ciepła planuje się pompę ciepła i/lub panele fotowoltaiczne.

PREZYDENT
MIASTA WODKA
dr inż. Jarosław Tomaszewski