



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

WOŚiGK.6220.4.2026.MSz

Otwock, 2 lipca 2026 r.

DECYZJA Nr 3/2026 o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691 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. 2026 r. poz. 670, zw. ustawą „oos”), oraz na podstawie §3 ust. 1 pkt. 88 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 12 stycznia 2026 r. Pana Huberta Trębacza – Pełnomocnika Pani Marty Szczypiór, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr ewid. 48 obręb 55 zlokalizowanej przy ulicy Moniuszki w Otwocku*, 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 „oos”,

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr ewid. 48 obręb 55 zlokalizowanej przy ulicy Moniuszki w Otwocku*.
- 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):
 1. 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 odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do okolicznych formy ochrony przyrody.
 2. wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
 3. 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.
 4. 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).

5. 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.
6. zaprojektować nachylenie powierzchni utwardzonych i dachów w sposób gwarantujący zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na powierzchni biologicznie czynnej działki;
7. 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.
8. ewentualne miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
9. przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach.
10. odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
11. 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.
12. wszystkie odpady powstające na etapie realizacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.
13. zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych; natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami.
14. przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu, szczelnych pojemnikach na utwardzonym wydzielonym terenie.
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.
16. stosowane materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
17. nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych.
18. wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych typu toi-toi, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy i wywożone na oczyszczalnię ścieków.
19. wodę na etapie realizacji inwestycji dostarczać z sieci wodociągowej lub dowozić w pojemnikach mobilnych.
20. roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający wpływ na tereny działek sąsiednich.
21. wykopy wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych, a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych.
22. zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu w obrębie planowanego przedsięwzięcia lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie tego rodzaju odpadów.
23. zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5m i nie szerszej niż 3,0 m a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej.
24. wodę z ewentualnego odwodnienia wykopów budowlanych odpompować na teren biologicznie czynny Inwestora, bez zalewania terenów sąsiednich.
25. wody opadowe w czasie realizacji i eksploatacji inwestycji odprowadzać bezpośrednio na teren biologicznie czynny Inwestora, nie powodując zalania terenów sąsiednich.
26. wykonać indywidualny zbiornik do retencjonowania wód opadowych o pojemności dostosowanej do wielkości powierzchni dachu na potrzeby utrzymania zieleni urządzonej na etapie eksploatacji.

27. na etapie eksploatacji inwestycji wodę do terenu inwestycji dostarczać z miejskiej sieci wodociągowej.
28. w czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
29. obiekt budowlany nie może poprowadzić do zalewania terenów przyległych oraz pogarszać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkoda dla gruntów sąsiednich.
30. uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robot a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.

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 Hubert Trębacz – Pełnomocnik Pani Marty Szczypiór, wystąpił z wnioskiem z dnia 12 stycznia 2026 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr ewid. 48 obręb 55 zlokalizowanej przy ulicy Moniuszki w Otwocku*. Do wniosku dołączono wymagane załączniki, w tym Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia (KIP).

Na podstawie złożonej dokumentacji oraz przepisów §3 ust. 1 pkt. 88 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U z 2019 r. poz. 1839) (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:

- a) jeżeli dotyczy lasów łęgowych, olsów lub lasów na siedliskach bagiennych,
- b) jeżeli dotyczy enklaw pośród użytków rolnych lub nieużytków,
- c) 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,
- d) w granicach administracyjnych miast,
- e) o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, inne niż wymienione w lit. a-d), tut. organ wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z załączoną Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia (KIP) planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, np. chodnikiem, podjazdem, garażem wolnostojącym czy ewentualnym budynkiem gospodarczym. Łączna powierzchnia zabudowy na terenie nieruchomości objętej wnioskiem nie przekroczy 30% powierzchni nieruchomości, pozostałe 70% nieruchomości będzie stanowiła powierzchnia biologicznie czynna. Budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie wybudowany w technologii zależnej od indywidualnego projektu Inwestora, który zostanie wykonany na późniejszym etapie. Stosowana technologia będzie typową dla budownictwa mieszkalnego. Realizacja inwestycji będzie się odbywać przy użyciu powszechnie stosowanego sprzętu budowlanego i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania. Wszelkie prace związane z planowaną budową zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla otaczającego środowiska naturalnego. Uciążliwości te będą krótkotrwałe (chwilowe) i będą dotyczyć głównie występowania hałasu związanego z pracą sprzętu mechanicznego.

Z uwagi na fakt, iż na terenie przedmiotowej nieruchomości występuje roślinność o charakterze leśnym – dojrzały drzewostan iglasty i liściasty, a także podszyt (podrosty drzew) i w części również runo o charakterze zbliżonym do naturalnego runa leśnego, a powierzchnia nieruchomości przekracza wartość 0,10 ha, przedsięwzięcia zostało zakwalifikowane jako wylesienie innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody (przedmiotowa nieruchomość leży w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu), a także w granicach administracyjnych miasta.

Na podstawie art. 64 ustawy „oś” tut. organ pismem z dnia 31 marca 2026 r. znak WOŚiGK.6220.4.2026.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 22 kwietnia 2026 r. znak ZNS.9027.5.1.22.2026 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku na podstawie analizy rodzaju, skali i usytuowania w/w przedsięwzięcia stwierdził, że:

- przy zastosowaniu rozwiązań wyszczególnionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia planowana inwestycja w żaden sposób nie naruszy ustaleń obowiązujących na terenach chronionych oraz znacząco wpłynie na poprawę stanu środowiska,
 - inwestycja nie wpłynie znacząco na gatunki i siedliska przyrodnicze,
 - w trakcie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia wystąpić mogą jedynie niewielkie niebezpieczeństwa zagrożeń dla środowiska gruntowego i wodnego,
 - zastosowane technologie realizacji przedsięwzięcia nie będą powodowały zagrożeń dla środowiska naturalnego oraz zdrowia i życia ludzi,
 - teren inwestycji znajduje się w obszarze przekształconym, pozostającym pod presją związaną z działalnością człowieka,
 - w sąsiedztwie istnieje zabudowa jednorodzinna,
- nie będzie ono i w istotny sposób oddziaływało na zdrowie ludzi oraz na wszelkie elementy tworzące środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w piśmie znak WA.ZZŚ.4901.88.2025.MSP/JS.2 z dnia 11 maja 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 postanowieniu znak WOŚ-I.4220.482.2026.MR.2 z dnia 1 czerwca 2026 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. Warunki określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

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 „oś”:

I. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, np. chodnikiem, podjazdem, garażem wolnostojącym czy ewentualnym budynkiem gospodarczym. Łączna powierzchnia zabudowy na terenie nieruchomości objętej wnioskiem nie przekroczy 30% powierzchni nieruchomości, pozostałe 70% nieruchomości będzie stanowiła powierzchnia biologicznie czynna.

Działka nr ewid. 48 obręb 55 sąsiaduje odpowiednio:

- od północy z ogrodzoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną o znacznym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej;
- od południa ogrodzoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną o znacznym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej;
- od zachodu z drogą – ulicą Stanisław Moniuszki dalej kompleks leśny;
- od wschodu z działką nieogrodzoną, porośniętą drzewami krzewami oraz wydepczyskiem.

Działka inwestycyjna znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz dróg asfaltowych, w związku z czym znaczny udział stanowią tu tereny pozostające pod nieustanną presją powodowaną działalnością człowieka. Istotne miejsce (od południa i północy) zajmuje zabudowa wraz z zielenią urządzoną. Po wschodniej stronie działki inwestycyjnej, w tym za ulicą J. Lelewela występują zadrzewienia o charakterze zbliżonym do działki inwestycyjnej. W tym rejonie przekształcenie terenu jest jeszcze bardziej istotne z uwagi na występujące tu pośród zadrzewień zabudowania – budynki zabudowy wielorodzinnej. Od strony zachodniej, za ul. S. Moniuszki występuje płat boru mieszanego świeżego. W drzewostanie występują sosna zwyczajna oraz brzoza brodawkowata w wieku od 90 do 110 lat, przy czym pierwszy z gatunków przeważa. Obserwuje się silną ekspansję robinii akacjowej, która wkracza do drzewostanu. W stronę północną płat boru przechodzi w zadrzewienia otaczające obecną tam zabudowę.

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 oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:*

Inwestycja nie będzie powodować skumulowania oddziaływań. Potencjalne oddziaływanie skumulowane mogłoby wystąpić w przypadku kilku podobnych budów w bezpośrednim sąsiedztwie przy założeniu równoczesnego prowadzenia robót budowlanych. Z wstępnych ustaleń wynika, iż w sąsiedztwie brak takich planów. Dokonano także analizy portalu <https://bazaos.gdos.gov.pl/> nie wynika, aby w okolicy występowały inne przedsięwzięcia, które potencjalnie generowałyby w połączeniu z projektowaną inwestycją oddziaływanie skumulowane. Dlatego należy uznać, iż realizacja projektowanej inwestycji wraz z innymi inwestycjami (przedsięwzięciami), nie będzie powodować skumulowania oddziaływań.

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

Działka inwestycyjna znajduje się w obszarze przekształconym, pozostającym pod presją związaną z działalnością człowieka. Stanowi ona fragment terenu, w postaci pasa, o szerokości około 100 m, ograniczonego od wschodu ul. J. Lelewela, a od zachodu ul. S. Moniuszki. Przywołane ulice posiadają nawierzchnię asfaltową. Przedmiotowa działka przylega bezpośrednio od strony wschodniej do ul. S. Moniuszki. W obrębie działki można wyodrębnić trzy większe płyty o charakterze zadrzewień, rozdzielone przez szeroki pas pozbawiony szaty roślinnej, na skutek intensywnej penetracji terenu – wydeptywania i przejazdu pojazdów.

W czasie inwentaryzacji stwierdzono zarówno w obrębie działki inwestycyjnej, jak i w zasięgu

oddziaływania obecność kilkunastu gatunków awifauny. Stwierdzone ptaki są powszechnie występującymi na terenie Polski. Realizacja inwestycji będzie oddziaływać na występującą w jej najbliższym otoczeniu faunę. Zwierzęta bytujące w bliskim sąsiedztwie projektowanej inwestycji należą do częstych lub pospolitych w skali regionu oraz kraju. Realizacja inwestycji spowoduje ograniczenie możliwości migracji większych zwierząt, jednak z uwagi na bliskość dużych kompleksów leśnych będą one mogły dalej przemieszczać się, a ich baza pokarmowa nie ulegnie istotnej redukcji.

4) *emisji i występowania innych uciążliwości:*

Podczas prac budowlanych wykorzystywane będą sprzęty i maszyny budowlane oraz materiały budowlane posiadające wszystkie wymagane prawem atesty budowlane. Planowana do zastosowania technologia budowlana należy do najbardziej nowoczesnych i dostępnych w tym zakresie rozwiązań technologicznych.

Efektywne wykorzystywanie energii elektrycznej w projektowanej inwestycji będzie osiągane dzięki zastosowaniu maszyn i urządzeń budowlanych oraz energooszczędnych źródeł światła.

Zużycie wody rejestrowane będzie za pomocą wodomierzy i prowadzone będą regularne przeglądy instalacji wodociągowej oraz systematyczna kontrola ubytku wody.

Wyposażenie techniczne projektowanej inwestycji będzie stanowić instalację zgodną z najlepszymi dostępnymi technikami, która będzie gwarantowała ograniczenie wszystkich emisji zanieczyszczeń i odpadów do minimum.

Projektowane prace związane z budową budynku mieszkalnego będzie związane na etapie robót z bardziej wzmożonym ruchem samochodów obsługujących plac budowy. Wzmożenie ruchu samochodowego będzie zależało od etapu budowy i będzie zróżnicowane w czasie. Największy ruch przewidywany jest w fazie wykonywania wykopów (1 – 2 samochody na godzinę). W późniejszym etapie budowy ruch samochodów dostarczających materiały budowlane będzie znacznie mniejszy. Samochody obsługujące plac budowy spowodują chwilowe zwiększenie natężenia ruchu na trasach dojazdowych do budowy. Ze względu na krótkotrwały charakter oddziaływanie na kumulację emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu, będzie znikomy i niezauważalny dla mieszkańców okolicznych nieruchomości.

5) *ocenionej 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:*

Przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem poważnej awarii stwarzającej zagrożenie dla środowiska naturalnego oraz dla życia i zdrowia ludzi. W świetle zapisów Rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 138), brak substancji niebezpiecznych potwierdza, że przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć o zwiększony ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Ilość odpadów powstałych na etapie realizacji w określonym czasie jest trudna do oszacowania. Plany organizacji budowy będą przewidywać selektywne gromadzenie odpadów z podziałem na składniki mające charakter surowców wtórnych. W tym celu na terenie budowy ustawione zostaną specjalne pojemniki czy kontenery przeznaczone do tymczasowego magazynowania danego rodzaju odpadu. W sposób selektywny będą wywożone do zakładu przetwórczego lub na składowisko.

W ramach inwestycji będą powstawały odpady pochodzące z przygotowania terenu, odpady budowlane, odpady opakowaniowe, odpady segregowane oraz zmieszane. Odpady te będą gromadzone w pojemnikach/workach i systematycznie opróżniane.

Prace budowlane będą prowadzone przez firmę zewnętrzną lub system gospodarczy. Wytwórca odpadów (firma zewnętrzna) odpowiadający za budowę, wytworzone odpady będzie przekazywała wyłącznie podmiotom, które posiadają zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odzysku, zbierania lub unieszkodliwiania odpadów, a transport odpadów będzie prowadzony przez firmy posiadające zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu odpadów lub przez wytwarzającego te odpady.

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-blotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łęgowe 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 obszary górskie, natomiast postępowanie dotyczy wpływu inwestycji na teren o charakterze leśnym, co jest przedmiotem niniejszej decyzji.

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:*

Z uwagi na zakres i lokalizację przedsięwzięcia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uznał, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne. Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie wpłynie również negatywnie na przyrodę Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz nie naruszy zakazów w nim obowiązujących. 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 łęgowe. Jednocześnie, uwzględniając lokalizację i charakterystykę inwestycji RDOŚ w Warszawie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu zapewnienie realizacji przedsięwzięcia z poszanowaniem prawa oraz z uwzględnieniem wartości przyrodniczych obszaru inwestycji i jej oddziaływania. Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z art. 49 ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na

czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą.

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 wynosi 937 osób/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:*

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, PGW Wody Polskie, stwierdził w swojej opinii, że 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): RW200015255899 o nazwie „Jagodziańska”. Dla JCWP Jagodziańska stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Stan ekologiczny oceniono jako słaby, a stan chemiczny klasyfikuje się poniżej dobrego. Dla JCWP RW200015255899 celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego, z wyłączeniem wskaźników [benzo(a)piren(w), nikiel(w)], dla których obowiązuje stan poniżej dobrego a dla pozostałych wskaźników stan dobry. Termin osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczono do 2027 roku. Wyznaczono derogacje na podstawie art. 4 ust. 4 oraz ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200066, której stan 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 stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960 t.j.). Zgodnie z art. 549 ustawy Prawo Wodne studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy Prawo Wodne map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek. Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji, jak i w fazie eksploatacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

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) *zasiegu 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 odczuwalne na terenach sąsiednich - 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 i nie będzie wiązało się z wprowadzaniem ponadnormatywnych zanieczyszczeń do środowiska.

4) *prawdopodobieństwa oddziaływania:*

Uciążliwości dla środowiska w postaci hałasu lub nieorganizowanej 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:*

Inwestycja nie będzie powodować skumulowania oddziaływań. Potencjalne oddziaływanie skumulowane mogłoby wystąpić w przypadku kilku podobnych budów w bezpośrednim sąsiedztwie przy założeniu równoczesnego prowadzenia robót budowlanych. Z wstępnych ustaleń wynika, iż w sąsiedztwie brak takich planów. W okolicy nie występują ani nie są planowane inne przedsięwzięcia, które potencjalnie generowałyby w połączeniu z projektowaną inwestycją oddziaływanie skumulowane. Dlatego należy uznać, iż realizacja projektowanej inwestycji wraz z innymi inwestycjami (przedsięwzięciami), nie będzie powodować skumulowania oddziaływań.

7) *możliwości ograniczenia oddziaływania:*

W Karcie informacyjnej przedsięwzięcia szczegółowo opisano metody ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji. Metody te polegają zarówno na wprowadzeniu odpowiednich rozwiązań projektowych i technologicznych, zastosowanie sprzętu i urządzeń spełniających wymagane normy w zakresie minimalizacji oddziaływania na środowisko, a także na zapewnieniu właściwej organizacji pracy, zaplecza i placu budowy, konserwacji, napraw i utrzymania używanego sprzętu i urządzeń w prawidłowym stanie.

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, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku 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 nałożenie 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.

Pouczenie

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

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr ewid. 48 obręb 55 zlokalizowanej przy ulicy Moniuszki w Otwocku*

Z. up. Prezydenta Miasta Otwocka
Zastępca Naczelnika
Wydziału Ochrony Środowiska
i Gospodarki Komunalnej
Mariusz Zega

Otrzymują:

1. Pan Hubert Trębacz – Pełnomocnik Pani Marty Szczypiór
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. WOŚiGK 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 ³.../2026 znak WOŚiGK.6220.4.2026.MSz
z dnia 02.07..... 2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce nr ewid. 48 obręb 55 zlokalizowanej przy ulicy Moniuszki w Otwocku

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, np. chodnikiem, podjazdem, garażem wolnostojącym czy ewentualnym budynkiem gospodarczym. Łączna powierzchnia zabudowy na terenie nieruchomości objętej wnioskiem nie przekroczy 30% powierzchni nieruchomości, pozostałe 70% nieruchomości będzie stanowiła powierzchnia biologicznie czynna. Budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie wybudowany w technologii zależnej od indywidualnego projektu Inwestora, który zostanie wykonany na późniejszym etapie.

1. parametry budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - powierzchnia zabudowy od 250 m² do 404 m²;
 - liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - szerokości elewacji frontowych od 9,5 m do 17,0 m;
 - wysokość głównej kalenicy budynku do 8,0 m;
 - geometria dachu: dwu lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – min. 70% powierzchni działki;
 - zapewnienie min. 2 miejsc parkingowych (w tym ewentualne miejsca garażowe);
 - linia zabudowy w odległości 13 m od ulicy Moniuszki;
 - źródło ogrzewania: oparte na paliwach niskoemisyjnych, np. gaz, ekogroszek, pellet, olej opałowy, drewno lub z wykorzystaniem innych źródeł, np. pompa ciepła czy piec indukcyjny i inne;
 - przyłącze elektroenergetyczne z pobliskiej sieci od zachodu;
 - odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
 - zapotrzebowanie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
2. potencjalne parametry budynku gospodarczo-garażowego:
 - powierzchnia zabudowy od 35 m² do 100 m²
 - liczba kondygnacji: jedna kondygnacja nadziemna;
 - szerokości elewacji frontowych od 6,0 m do 12,0 m;
 - wysokość do 8,0 m;
 - źródło ogrzewania: nie dotyczy;
 - odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
 - zapotrzebowanie w wodę: nie dotyczy.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka
Zastępca Naczelnika
Wydziału Ochrony Środowiska
i Gospodarki Komunalnej

Mariusz Zega

The first part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The second part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The third part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The fourth part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The fifth part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The sixth part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The seventh part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The eighth part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The ninth part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development. The tenth part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is argued that the study of the history of the English language is essential for a full understanding of the language and its development.

THE HISTORY OF THE ENGLISH LANGUAGE
BY
JOHN A. HOBBS
LONDON: THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
1958