

### **D E C Y Z J A Nr 22/2025**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej ustawą „oos”, na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zwanej dalej „kpa”, po rozpatrzeniu wniosku pełnomocnika Pani Anny Gut reprezentującego [REDAKTOWANE]

**I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i dwóch placów zabaw na terenie działek o nr ew. 433 i 434 w obrębie geod. *Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki.***

**II. Określam następujące warunki i wymagania korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz nakładam obowiązki:**

- 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) zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 4) przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego;
- 5) powstałe w czasie realizacji i eksploatacji odpady gromadzić selektywnie i następnie przekazać wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne uprawnienia;
- 6) wodę na etapie realizacji i eksploatacji pobierać z wodociągu na podstawie umowy z gestorem sieci;
- 7) ścieki socjalno-bytowe w trakcie realizacji i eksploatacji odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy;
- 8) prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;
- 9) wody opadowe z dachów budynków, terenów utwardzonych jak chodniki czy droga dojazdowa zagospodarowywać na działkach należących do Inwestora, bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 10) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków gromadzić w przydomowych zbiornikach retencyjnych o pojemności dostosowanej do powierzchni dachu celem utrzymania zieleni urządzonej na etapie eksploatacji;
- 11) wody opadowe odprowadzane do środowiska poprzez urządzenia wodne muszą spełniać warunki określone w rozporządzeniu z dnia 12 lipca 2019 r. Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej *w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz*

- warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311);*
- 12) przed przystąpieniem do robót budowlanych należy zdjąć jednokierunkowo i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią, urodzajną warstwę ziemi (humus); składować ją na przymie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3 m, a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej;
  - 13) obiekty budowlane nie mogą prowadzić do zmiany kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 14) po zakończeniu budowy, teren uporządkować, a masy ziemne z wykopów zagospodarować na własnym terenie;
  - 15) stosować się do nakazów i zakazów obowiązujących na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 16) bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu, pod kątem występowania gatunków objętych ochroną 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;
  - 17) 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 specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii;
  - 18) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami substancji. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji;
  - 19) 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;
  - 20) przed rozpoczęciem i w trakcie trwania prac budowlanych należy zabezpieczyć siedliska i potencjalne trasy sezonowych migracji płazów oraz miejsca możliwego ich rozrodu poprzez montaż tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających, przy czym ostateczną decyzję o lokalizacji miejsc wygrodzenia tymczasowego na czas prowadzenia prac podejmie nadzór specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii;
  - 21) do zabezpieczenia w postaci płotków herpetologicznych należy użyć tymczasowych wygrodzeń o minimalnej wysokości 50 cm, wykonanych np. z litej folii o dużej gęstości, przytwierdzonej do palików i wkopanych w podłoże, na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszki wygiętą w kierunku „na zewnątrz” placu budowy;
  - 22) na placu budowy, a także na etapie eksploatacji inwestycji, należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego; oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto, o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką;
  - 23) przy realizacji nasadzeń towarzyszących drzew, krzewów i pnączy na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, uwzględniające w szczególności gatunki nektarodajne;

- 24) w przypadku wprowadzenia na etapie eksploatacji stałego ogrodzenia wokół przedsięwzięcia, należy zastosować takie rozwiązania (typ ogrodzenia, jego montaż) by umożliwić swobodne przejście małym gatunkom zwierząt, m.in. jeżom np.: trwale ogrodzenie inwestycji wykonać z minimum 10 cm prześwitem pomiędzy ogrodzeniem, a powierzchnia terenu. Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi, ani wystających elementów;
- 25) w przypadku instalacji paneli fotowoltaicznych, należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej.

### III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

W dniu 23 sierpnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Karczewie wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] – reprezentowanych przez pełnomocnika Panią Annę Gut - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie 22 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i dwóch placów zabaw na terenie działek o nr ew. 433 i 434 w obrębie geod. Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki*. Wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, tj. decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Skorygowany wniosek został złożony w tut. Urzędzie w dniu 03.09.2024 r. (data wpływu). Zgodnie z art. 49 i 61 kpa, obwieszczeniem z dnia 05.09.2024 r. Burmistrz Karczewa zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania z wniosku Państwa [REDAKTOWANE] reprezentowanych przez pełnomocnika Panią Annę Gut - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie 22 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i dwóch placów zabaw na terenie działek o nr ew. 433 i 434 w obrębie geod. Całowanie, gmina Karczew, powiat otwocki*. Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b oraz § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Inwestycja realizowana będzie na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy ooś w dniu 26.11.2024 r. Burmistrz Karczewa wystąpił o opinię dotyczącą potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko i zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku – nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie;

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wydał opinię z dnia 28.11.2024 r. (data wpływu 06.12.2024 r.), znak WA.ZZŚ.4901.204.2024.MW.2, w której stwierdził, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących etapów realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia;

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie – wydał opinię z dnia 12.12.2024 r., znak WOŚ-I.4220.1184.2024.ML, w której stwierdził, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny

oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących etapów realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

W dniu 30.09.2024 r. [REDAKTOR] będący stroną przedmiotowego postępowania administracyjnego złożył podanie do Urzędu Miejskiego w Karczewie o udostępnienie kopii wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz karty informacyjnej przedsięwzięcia. Kopie zostały udostępnione tego samego dnia, tj. 30.09.2024 r. Wniosek o udostępnienie ww. dokumentów znajduje się w aktach sprawy.

W dniu 23 maja 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Karczewie stawił się adwokat [REDAKTOR] reprezentujący strony przedmiotowego postępowania, celem przejrzenia akt sprawy i zrobienia fotokopii tych akt. Upoważnienie do reprezentowania ww. stron postępowania przez [REDAKTOR] znajduje się w aktach sprawy.

Obwieszczeniem z dnia 05.05.2025 r. Burmistrz Karczewa zawiadomił o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Organ powiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem oraz o możliwości wniesienia uwag i wniosków w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia. We wskazanym terminie nie wniesiono żadnych uwag i wniosków.

Burmistrz Karczewa, przed wydaniem niniejszej decyzji, wziął pod uwagę stanowisko organów opiniujących, o których mowa powyżej oraz dokonał analizy w oparciu o wszystkie kryteria zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że planowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na:

**1) rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:**

**a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:**

Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o powierzchni zabudowy do 340 m<sup>2</sup>, na działkach o nr ew. 433 i 434 w obrębie geod. Całowanie, gm. Karczew, pow. Otwocki. Planowana inwestycja obejmuje obszar przekraczający 2 ha. W ramach inwestycji planuje się podział nieruchomości na 22 działki budowlane o powierzchni 850 m<sup>2</sup> każda. Na każdej działce wybudowany zostanie budynek mieszkalny jednorodzinnych wolnostojący wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o powierzchni zabudowy do 340 m<sup>2</sup>. Do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej planuje się budowę 22 zbiorników na nieczystości płynne o pojemności 9 m<sup>3</sup> każdy - 1 zbiornik na 1 budynek. Zbiorniki będą atestowane, szczelne i bezodpływowe, których wysokość nie przekroczy 2 m. Pozostała część terenu, choć zostanie przekształcona w ramach inwestycji, pozostanie biologicznie czynna. Zaplanowano również budowę dwóch placów zabaw oraz drogi dojazdowej. Suma powierzchni wszystkich działek wynosi: 21800 m<sup>2</sup>, a maksymalna suma powierzchni do przekształcenia wynosi: 10580 m<sup>2</sup>.

**b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie:**

Działki bezpośrednio graniczące z terenem inwestycyjnym stanowią grunty orne i pastwiska, częściowo nieużytki porośnięte niską roślinnością (trawami) oraz grupą drzew w zachodniej części działki przy jej granicy. Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działce, na której przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których inwestor posiada tytuł prawny. Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności ani interesów osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z sąsiednich terenów i nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania.

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

Teren inwestycji, będący nieużytkiem rolniczym, charakteryzuje się obecnością roślinności niskiej i trawiastej oraz nielicznej grupie samosiejek drzew w zachodniej części działki, co sprawia, że całość tworzy przestrzeń otwartą na zmiany. Jego płaska topografia oraz uboga w różnorodność roślinność i brak użytkowania sprawiają, że teren ulega stopniowej degradacji, porastając niekontrolowanie przez niską roślinność trawiastą w wyniku naturalnego procesu sukcesji ekologicznej. W otoczeniu nieruchomości dominuje roślinność niska i trawiasta.

Obecnie obszar terenu nie jest wykorzystywany i jest porośnięty roślinnością trawiastą, która rozprzestrzeniła się wskutek naturalnych następstw oraz grupą samosiejek drzew zlokalizowaną w zachodniej części działki. Ze względu na niską klasę bonitacyjną teren nie jest obecnie wykorzystywany do celów produkcyjnych.

Projektowane do budowy budynki czy też place zabaw będą doskonale wpisywać się w naturalny krajobraz, harmonijnie komponując się z otaczającą przyrodą. Dzięki planowanemu zagospodarowaniu terenu możliwe będzie zmniejszenie degradacji gleby i zachowanie jej urodzajności. Kontrolowanie porostu i rodzaju roślinności w obrębie planowanej inwestycji przyczyni się do zwiększenia ilości miododajnych kwiatów, co korzystnie wpłynie na populację pszczół, co z kolei wspomogę bioróżnorodność. Naturalne elementy krajobrazu użyte w aranżacji terenu wokół inwestycji dodadzą estetyki i wartości ekologicznej posesji. Planuje się posadzenie drzew owocowych, ozdobnych, iglastych i innych, które ożywią teren, zapewniając schronienie dla ptaków i innych zwierząt. Zrównoważone podejście do zagospodarowania terenu przyniesie korzyści dla środowiska tworząc harmonijną przestrzeń do egzystencji.

Zasilanie docelowe energią elektryczną:

- Zapotrzebowanie: ok 12 - 16 kW/ na 1 dom mieszkalny,
- Źródło energii elektrycznej: sieć zewnętrzna,
- Charakter odbioru: cele komunalno-bytowe, ewentualnie grzewcze niezwiązane z działalnością produkcyjną lub usługową.

Docelowe zaopatrzenie w wodę:

- Źródło wody: z sieci wodociągowej o poborze do 5 m<sup>3</sup>/dobę,
- Zapotrzebowanie na wodę: 0,5 m<sup>3</sup>/dobę,
- Charakter odbioru: cele komunalno-bytowe, niezwiązane z działalnością gospodarczą.

Realizacja przedsięwzięcia na etapie budowy spowoduje wykorzystanie takich surowców jak: woda + energia elektryczna, beton, piasek, żwir, podsypka cementowo-piaskowa, cegła, pustak, kostka brukowa, dachówka, drewno i inne. W trakcie realizacji inwestycji zostanie wykorzystane również paliwo, do napędu maszyn budowlanych. Wszystkie materiały wykorzystane do realizacji przedsięwzięcia będą zgodne z obowiązującymi przepisami. Docelowe zużycie materiałów zostanie określone w projektach wykonawczych.

**d) emisji i występowania innych uciążliwości:**

**Hałas**

Etap realizacji:

- Prace ziemne związane z budową będą powodować hałas generowany przez sprzęt ciężki i transportowy, jednakże oddziaływanie tego hałasu będzie miało charakter lokalny.
- W celu ograniczenia uciążliwości hałasu, prace będą prowadzone w godzinach 06:00-20:00 oraz w różnych terminach, aby uniknąć skumulowania hałasu.
- Używany sprzęt będzie sprawny, dobrze konserwowany i dopuszczony do robót.
- Oddziaływania będą krótkotrwałe i odwracalne.

Etap eksploatacji:

- Przeznaczenie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których z racji przeznaczenia oraz ze względu na komfort przebywania użytkowników nie przewiduje się montowania instalacji powodujących hałas.

- Głównym źródłem hałasu będą pojazdy osobowe, jednak biorąc pod uwagę znacznie rozproszoną zabudowę czynnik ten nie będzie miał większego znaczenia.
- Emisja hałasu nie przekroczy dopuszczalnych poziomów określonych przez przepisy.

### **Emisje do powietrza**

#### Etap realizacji:

- Prace budowlane będą powodować zapylenie i emisję spalin z używanego sprzętu.
- Emisja będzie miała charakter lokalny i czasowy, ograniczony do momentu zakończenia prac.

#### Etap eksploatacji:

- Głównym źródłem emisji będzie indywidualne źródło ogrzewania, jednakże, klasa kotła grzewczego zapewni, że emisja zanieczyszczeń nie przekroczy dopuszczalnych wartości.
- Emisja spalin samochodowych nie przekroczy dopuszczalnych wartości określonych w przepisach
- Ustalenie dużej powierzchni biologicznie czynnej przyczyni się do wzrostu zieleni, która z czasem przyczyni się do naturalnego oczyszczania powietrza.

### **Środowisko gruntowo – wodne**

#### Etap realizacji:

Dla osiągnięcia celów środowiskowych w zakresie gospodarowania wodami i dobrego stanu środowiska zostaną podjęte następujące działania:

- działki przeznaczone pod inwestycję wyposażone będą w zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, co w zdecydowany sposób ochroni wody gruntowe i dalej podziemne przed zanieczyszczeniem,
- planowana do realizacji inwestycja będzie podłączona do sieci wodociągowej,
- w każdym z projektowanych budynków zainstalowany będzie wodomierz główny, rejestrujący zużycie wody do celów socjalno-bytowych,
- planuje się regularne prowadzenie przeglądów instalacji wodociągowej,
- wody opadowe z inwestycji na przedmiotowej nieruchomości odprowadzane będą po ich oczyszczeniu w separatorze do przelewowych zbiorników retencyjnych, z których zmagazynowana woda będzie wykorzystywana do podlewania zieleni na projektowanym osiedlu i dalej wprowadzane do ziemi poprzez przelewowe studnie chłonne.

Podczas realizacji inwestycji teren będzie wykorzystywany oszczędnie. Konieczne przekształcenia będą przeprowadzane jedynie w zakresie wymaganym przez technologię prac budowlanych oraz warunki eksploatacji przedsięwzięcia. Ziemia z wykopów zostanie składowana i użyta później do tworzenia nowych terenów zielonych. Humus usunięty na etapie budowy będzie ponownie wykorzystany do ożywienia biologicznego w rejonie inwestycji. Nadmiar ziemi zostanie przetransportowany na składowisko. Aby zminimalizować negatywne wpływy na środowisko podczas prac budowlanych, na placu budowy zostanie zorganizowane zaplecze z przenośnymi toaletami. Ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą opróżniane przez uprawnione firmy. Na terenie inwestycji nie będzie odbywać się tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych. Pojazdy będą tankowane wyłącznie na stacjach paliw z odpowiednimi zabezpieczeniami przeciwrozlewowymi.

#### Etap eksploatacji:

Zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego na etapie wykonywania prac budowlanych wiązać się będą z ewentualnym zanieczyszczeniem gruntu i wód związkami ropopochodnymi. Przyczyną mogą być niesprawne maszyny i pojazdy oraz ewentualne awarie.

Na wypadek wystąpienia awarii, wykonawca zostanie zobowiązany do usunięcia zanieczyszczonego gruntu, a następnie przekazania go uprawnionym odbiorcom w celu unieszkodliwienia. Plac budowy zostanie wyposażony w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych.

Realizacja przedsięwzięcia nie jest związana z bezpośrednią ingerencją w środowisko gruntowo-wodne, a dzięki zastosowaniu opisanym w karcie informacyjnej rozwiązaniom chroniącym środowisko wodne (instalacja separatora przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi i miejskiej kanalizacji

deszczowej) oraz zapewnieniu właściwej eksploatacji instalacji, pozwoli na dotrzymanie obowiązujących norm jakościowych wynikających z przepisów ochrony środowiska.

Z zachowaniem ww. zaleceń nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na wody powierzchniowe oraz spowodowania nieosiągnięcia celów środowiskowych określonych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły przyjętego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Ilość i sposób odprowadzania ścieków technologicznych: ze względu na charakter przedsięwzięcia ścieki technologiczne nie powstaną.

Ilość i sposób odprowadzania wód opadowych, w tym z powierzchni utwardzonych (np.: parking): ponieważ nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej lub ogólnospławnej, wody opadowe będą odprowadzane na nieutwardzony teren inwestycji.

**e) ryzyka wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii:**

Zakres robót budowlanych przewidywany w ramach realizacji przedsięwzięcia nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii, natomiast ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej lub budowlanej jest stosunkowo niskie. W trakcie eksploatacji nie będzie występowało ryzyko prowadzące do powstania zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub środowiska.

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

Faza realizacji:

Rodzaje możliwych do wytworzenia odpadów zostały skasyfikowane w katalogu odpadów przyjętym Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. 2020 r., poz. 10) w grupie 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Wytworzone odpady zanim zostaną przekazane do zagospodarowania odpowiednim podmiotom, będą magazynowane w przeznaczonych do tego miejscach/pojemnikach wyłącznie w celu zbierania odpowiedniej ilości odpadów do transportu. W trakcie realizacji inwestycji nie jest planowane wytwarzanie odpadów niebezpiecznych. Wobec powyższego nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko.

Przewidywane ilości odpadów do wytworzenia podczas realizacji inwestycji – dla budowy jednego budynku:

Kod	Rodzaj odpadów	Mg
7	Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)	-
17 01	Odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika)	-
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	3,8
17 02	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych	-
17 02 01	Drewno	1,4
17 02 02	Szkło	0,2
17 02 03	Tworzywa sztuczne	2,5
17 03	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe	-
17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	0,8
17 04	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali	-
17 04 05	Żelazo i stal	0,29

17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,01
17 06	Materiały izolacyjne oraz materiały budowlane zawierające azbest	-
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	0,2
17 08	Materiały budowlane zawierające gips	-
17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	0,7
17 09	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu	-
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	0,1

Faza eksploatacji:

W trakcie eksploatacji inwestycji wytwarzane będą odpady sklasyfikowane w Katalogu odpadów w grupie 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami oraz z zachowaniem przepisów ustalonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wiązowna, w związku z czym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko.

Przewidywane rodzaje odpadów komunalnych wytworzonych podczas eksploatacji inwestycji:

<b>Kod</b>	<b>Rodzaj odpadów</b>
20 01 01	Papier i tektura
20 01 02	Szkło
20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji
20 01 10	Odzież
20 01 11	Tekstylnia
20 01 25	Oleje i tłuszcze jadalne
20 01 28	Farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszczce i żywice inne niż wymienione w 20 01 27
20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29
20 01 32	Leki inne niż wymienione w 20 01 31
20 01 34	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33
20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35
20 01 38	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37
20 01 39	Tworzywa sztuczne
20 01 40	Metale
20 01 41	Odpady z czyszczenia kominów (w tym zmiotki wentylacyjne)
20 01 80	Środki ochrony roślin inne niż wymienione w 20 01 19
20 01 99	Inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny 2
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne
20 03 07	Odpady wielkogabarytowe
20 03 99	Odpady komunalne niewymienione w innych podgrupach

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

Nie planuje się instalowania urządzeń powodujących emisje pól elektromagnetycznych i innych elementów powodujących uciążliwości.

**2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

Planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane na Obszarze Chronionego Krajobrazu. Teren inwestycji znajduje się poza terenem obszaru Natura 2000. Brak korytarzy migracyjnych w obrębie terenu objętego inwestycją.

Planowana inwestycja, choć obejmuje znaczny obszar, została zaprojektowana w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska. Przewidziane rozwiązania mają na celu minimalizację negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz zapewnienie wysokiej jakości życia przyszłych mieszkańców.

Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Usytuowanie przedsięwzięcia nie stwarza zagrożenia dla środowiska, zarówno w stanie istniejącym, jak również przy planowanym użytkowaniu terenu. Obszar przeznaczony pod inwestycję to głównie grunty orne nieuprawne klasy IV i V oraz pastwiska klasy V. Powyższe prowadzi do ograniczeń w uprawach rolniczych z powodu słabej jakości gleby. Charakterystyczne dla tego terenu jest występowanie głównie roślinności niskiej trawiastej, co sprawia, że teren inwestycji stanowi otwartą przestrzeń. Teren nieruchomości jest płaski, a ze względu na niewielką różnorodność roślinną i brak aktywnego użytkowania, teren jest zaniedbany, porośnięty niekontrolowanie przez niską roślinność w wyniku naturalnej sukcesji. Dla zachowania równowagi ekologicznej może być konieczne dostosowanie planów inwestycyjnych do specyfiki terenu w celu minimalizowania negatywnego wpływu na środowisko. Na terenie inwestycyjnym nie znajdują się żadne zbiorniki wodne.

Działki bezpośrednio graniczące z terenem inwestycyjnym stanowią grunty orne i pastwiska, częściowo nieużytki porośnięte niską roślinnością (trawami) oraz grupą drzew w zachodniej części działki przy jej granicy, które ze względu na planowane zagospodarowania terenu, tj.: teren rekreacyjny/plac zabaw – nie będą wymagały wycięcia.

**3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 wynikające z:**

**a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:**

Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działkach o nr ew. 433 i 434 w obrębie geod. Całowanie, gm. Karczew, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których inwestor posiada tytuł prawny.

**b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:**

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko przeprowadza się w przypadku stwierdzenia możliwości niekorzystnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko w obszarze wykraczającym poza granice Rzeczypospolitej Polskiej.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, niewielką emisję zanieczyszczeń na etapie budowy oraz na etapie eksploatacji, kategorycznie wyklucza się możliwość transgranicznego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

**c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej:**

Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie mieścić się w dopuszczalnych normach i standardach jakości środowiska. Inwestycja będzie spełniać wszystkie wymagania przepisów ochrony środowiska oraz warunków zagospodarowania wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, a także innych przepisów. Oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter lokalny.

**d) prawdopodobieństwa oddziaływania:**

Z zachowaniem opisanych w karcie informacyjnej rozwiązań chroniących środowisko nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia oraz spowodowania nieosiągnięcia celów środowiskowych.

**e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:**

Występujące oddziaływania będą krótkotrwałe i odwracalne.

**f) 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:**

Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania, na dzień dzisiejszy nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane. Nie występują zatem obszary, na których mogłoby dojść do kumulacji wzajemnych oddziaływań.

**g) możliwości ograniczenia oddziaływania**

Aby ograniczyć hałas i skutki jego oddziaływania, prace będą prowadzone w godzinach 6:00-20:00, używając sprawnych i dobrze konserwowanych urządzeń z aktualnymi atestami. Prace będą wykonywane w różnych terminach, co zapobiegnie skumulowanemu hałasowi. Oddziaływanie przedsięwzięcia będzie ograniczone do działki, na której będzie realizowane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji orzeczono jak na wstępie.


*Za niniejszą decyzję pobrano opłatę skarbową wysokości 205,00 zł na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.), załącznik – część I, ust. 45.*

**Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Burmistrza Karczewa. Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z art. 136 § 2 i 3 kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia

zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Michał  
Piotr  
Rudzki



Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr Rudzki  
Data: 2025.06.26  
13:57:04 +02'00'

**W załączeniu:**

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Inwestora,
2. strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.,
3. a/a.

**Do wiadomości:**

1. RDOŚ w Warszawie,
2. PPIS w Otwocku,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW WP,
4. Starosta Otwocki (decyzja prawomocna)

Sprawę prowadzi: Blanka Juszczak  
tel. 22 780 65 16 wew. 113, pok. 39  
e-mail: [b.juszczak@karczew.pl](mailto:b.juszczak@karczew.pl)

### Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o powierzchni zabudowy do 340 m<sup>2</sup>, na działkach o nr ew. 433 i 434 w obrębie geod. Całowanie, gm. Karczew, pow. Otwocki. Planowana inwestycja obejmuje obszar przekraczający 2 ha. W ramach inwestycji planuje się podział nieruchomości na 22 działki budowlane o powierzchni 850 m<sup>2</sup> każda. Na każdej działce wybudowany zostanie budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o powierzchni zabudowy do 340 m<sup>2</sup>. Do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacyjnej planuje się budowę 22 zbiorników na nieczystości płynne o pojemności 9 m<sup>3</sup> każdy - 1 zbiornik na 1 budynek. Zaplanowano również budowę dwóch placów zabaw oraz drogi dojazdowej. Suma powierzchni wszystkich działek wynosi: 21800 m<sup>2</sup>, a maksymalna suma powierzchni do przekształcenia wynosi: 10580 m<sup>2</sup>.

Pozostała część terenu, choć zostanie przekształcona w ramach inwestycji, pozostanie biologicznie czynna. Przewiduje się stworzenie zielonych stref, które będą pełniły funkcje zarówno rekreacyjne, jak i ekologiczne. Dzięki takiemu podejściu, uda się zachować znaczną część naturalnego charakteru terenu, co przyczyni się do utrzymania bioróżnorodności oraz poprawy jakości środowiska. Planowane rozwiązania techniczne i organizacyjne mają na celu zminimalizowanie emisji zanieczyszczeń, hałasu oraz innych czynników mogących negatywnie oddziaływać na środowisko. W ramach inwestycji planuje się również szereg działań kompensacyjnych, które mają na celu zrekomensowanie nieuniknionych strat w środowisku naturalnym. Planowana inwestycja, choć obejmuje znaczny obszar, została zaprojektowana w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska. Przewidziane rozwiązania mają na celu minimalizację negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz zapewnienie wysokiej jakości życia przyszłych mieszkańców.

Elektronicznie  
podpisany przez  
**Michał Piotr Rudzki**  
Data: 2025.06.26  
13:57:22 +02'00'