

**DECYZJA Nr 6/2026**

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* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej ustawą „oos”, na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55b tiret 1 oraz § 3 ust. 2 pkt 3 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 2025 r. poz. 1691) zwanej dalej „kpa”, po rozpatrzeniu wniosku Pana Sylwestra Trzpila – pełnomocnika Pani

**I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Podziale działek nr ew. 744 obręb 0008 Nadbrzeż oraz dz. nr ew. 811/2, 811/3, 811/4, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 813/2, 813/3, 813/4, 813/5, 814/2, 814/3, 814/4, 815/8, 815/9, 815/10 obręb 0011 Otwock Wielki gm. Karczew na 21 działek oraz budowie zespołu 11 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną”.**

**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) Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
- 2) Wycinkę drzew 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 bezpośredniego przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
- 3) Korony, pnie oraz korzenie drzew znajdujących się w zasięgu pracy ciężkich maszyn narażonych na uszkodzenie należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron ww. drzew.
- 4) Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) 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.
- 5) W trakcie prowadzenia prac budowlanych należy prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
- 6) Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.

- 7) Przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednokierunkowo i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
- 8) Na placu budowy, a następnie 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.
- 9) Po zakończeniu robót budowlanych ogrodzenie terenu inwestycji wykonać 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).
- 10) Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.
- 11) Przy realizacji nasadzeń drzew, krzewów i pnączy na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime uwzględniając w szczególności gatunki nektarodajne.
- 12) Należy przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych.
- 13) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
- 14) Zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw.
- 15) 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.
- 16) Powstałe w czasie realizacji inwestycji odpady gromadzić selektywnie, a następnie przekazać wyspecjalizowanym firmom posiadającym uprawnienia w kierunku ich dalszego zagospodarowania.
- 17) W czasie realizacji inwestycji wodę na potrzeby pracowników dostarczać beczkowozami lub w pojemnikach.
- 18) Zaplecze budowy wyposażać w przenośne urządzenia sanitarne, które należy systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty, nie dopuszczając do przepełnienia.
- 19) Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.
- 20) Roboty ziemne i budowlane wykonać w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
- 21) Zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3,0 m, a następnie rozplantować na powierzchnie biologicznie czynne inwestora.
- 22) W czasie eksploatacji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej poprzez indywidualne przyłącza.
- 23) W czasie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, które należy systematycznie opróżniać przez wyspecjalizowane służby do czasu, gdy będzie możliwe podłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej; w przypadku możliwości przyłączenia do sieci bez zbędnej zwłoki wykonać przyłącze do systemu zbiorczego odprowadzania ścieków.

- 24) Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych odprowadzać powierzchniowo na powierzchnie biologicznie czynne należące do inwestora nie powodując szkód na działkach przyległych.
- 25) Stosować się do nakazów i zakazów ustanowionych dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 26) Obiekt budowlany nie może powodować zmiany kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 27) Po zakończeniu budowy, teren uporządkować, zagospodarować roślinnością powierzchni biologicznie czynne.

### **III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji, zgodnie z art. 84 ust. 3 ustawy ooś.**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 10 września 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Karczewie wpłynął wniosek Pana [REDAKTOWANO] - reprezentowanej przez pełnomocnika - Pana Sylwestra Trzpila - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Podziale działek nr ew. 744, obręb 0008 Nadbrzeż oraz dz. nr ew. 811/2, 811/3, 811/4, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 813/2, 813/3, 813/4, 813/5, 814/2, 814/3, 814/4, 815/8, 815/9, 815/10 obręb 0011 Otwock Wielki gm. Karczew na 21 działek oraz budowie zespołu 11 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną”. Wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy ooś, tj. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

W toku prowadzonego postępowania, przed wydaniem niniejszej decyzji, organ – w oparciu o dane ewidencji gruntów i budynków – powziął informację, iż działka ewidencyjna nr 744 obręb 0008 Nadbrzeż, gm. Karczew została poddana podziałowi geodezyjnemu w trybie rolnym, a jej dotychczasowe oznaczenie nie figuruje już w aktualnym operacie ewidencyjnym. Obecnie działka została podzielona na działki o nr 744/1, 744/2 oraz 744/3, obręb 0008 Nadbrzeż, gm. Karczew.

Dokonany podział ma charakter ewidencyjny i nie spowodował zmiany granic terenu objętego przedsięwzięciem, ani jego zakresu rzeczowego. Obszar realizacji inwestycji pozostaje tożsamy z obszarem wskazanym we wniosku oraz w dokumentacji stanowiącej materiał dowodowy w sprawie.

Powyższa okoliczność nie wpływa zatem na przedmiot rozstrzygnięcia ani na ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Niniejsza decyzja odnosi się do terenu określonego w sentencji.

Zgodnie z art. 28 kpa, obwieszczeniem z dnia 12.12.2025 r. (opublikowanym w dniu 15.12.2025 r.) Burmistrz Karczewa zawiadomił pozostałe strony przedmiotowego postępowania administracyjnego o jego wszczęciu. 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 55b tiret 1 oraz § 3 ust. 2 pkt 3 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 16.09.2025 r. Burmistrz Karczew wystąpił z wnioskiem o wydanie opinii dotyczącej potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz zakresu ewentualnego raportu. Wniosek został

skierowany 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 wydał opinię w dniu 06.10.2025 r. (data wpływu 08.10.2025 r.), znak ZNS.9027.5.1.28.2025, w której stwierdzono potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określono zakres raportu, zgodnie z art. 66 ustawy ooś.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał opinię w dniu 07.10.2025 r. (data wpływu 14.10.2025 r.), znak WW. ZZŚ.4901.212.2025.EJ, w której wskazano, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia. Jednocześnie podkreślono konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących etapów realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał postanowienie w dniu 12.01.2026 r., znak WOOŚ-I.4220.1238.2025.WP.3, w którym stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego przedsięwzięcia oraz wskazano potrzebę określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących etapów jego realizacji i eksploatacji.

Obwieszczeniem z dnia 09.02.2026 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 w sprawie materiałem dowodowym oraz o możliwości wniesienia uwag i wniosków w terminie 7 dni, od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia. We wskazanym terminie nie wniesiono żadnych uwag, ani wniosków.

Organ prowadzący postępowanie dokonał szczegółowej analizy argumentów przedstawionych w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku w odniesieniu do całokształtu materiału dowodowego, w szczególności Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie.

Organ uznał, że wskazane w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku przesłanki nie wskazują na możliwość wystąpienia znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko ani na zdrowie ludzi, a charakter planowanej inwestycji, jej skala oraz zastosowane rozwiązania techniczne nie uzasadniają obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś, obowiązek dokonania oceny potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko spoczywa na organie właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Opinie organów współdziałających mają charakter pomocniczy i nie są dla organu wiążące.

Organ prowadzący postępowanie dokonał samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym w szczególności Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, opinii organów współdziałających oraz charakteru planowanego przedsięwzięcia.

Po dokonaniu samodzielnej oceny kryteriów określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś organ nie stwierdził przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, co uzasadnia odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia oceny.

Analiza została przeprowadzona z uwzględnieniem wszystkich kryteriów określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności rodzaju i skali przedsięwzięcia, jego usytuowania oraz rodzaju i zasięgu możliwego oddziaływania na środowisko.

W zakresie oddziaływania akustycznego – analiza charakteru przedsięwzięcia wykazała, że źródłem hałasu na etapie eksploatacji będą wyłącznie samochody osobowe mieszkańców. Natężenie

ruchu będzie miało charakter lokalny i nie przekroczy poziomów dopuszczalnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Hałas na etapie realizacji ma charakter czasowy i odwracalny.

W zakresie emisji do powietrza – zastosowanie indywidualnych kotłów gazowych jako źródeł ciepła eliminuje emisję pyłów charakterystyczną dla paliw stałych. Emisje będą rozproszone i nie spowodują przekroczenia standardów jakości powietrza.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej – ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej, co wyklucza ich infiltrację do gruntu. Nie przewiduje się wprowadzania ścieków do wód ani do ziemi. Rozwiązania te zabezpieczają środowisko gruntowo-wodne oraz zdrowie ludzi.

W zakresie zagrożeń sanitarnych – przedsięwzięcie nie obejmuje działalności produkcyjnej, magazynowania substancji niebezpiecznych ani instalacji mogących stanowić źródło ponadnormatywnych emisji.

Ponadto zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, jak i Dyrektor Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie nie stwierdzili potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Po przeprowadzeniu analizy kryteriów określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, w oparciu o przedłożoną Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia oraz pozostały materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania, organ stwierdził, że planowane przedsięwzięcie nie spełnia przesłanek do uznania go za mogące znacząco oddziaływać na środowisko, co uzasadnia odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w szczególności z uwagi na:

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

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

Planowana inwestycja polegać będzie na wydzieleniu z działki o nr ew. 744, obręb 0008 Nadbrzeż oraz działek nr ew. 811/2, 811/3, 811/4, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 813/2, 813/3, 813/4, 813/5, 814/2, 814/3, 814/4, 815/8, 815/9, 815/10, obręb 0011, Otwock Wielki, gm. Karczew 21 działek oraz budowie zespołu 11 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną oraz infrastrukturą towarzyszącą. Całkowita powierzchnia przekształceń ze względu na obszar całości działek wynosi 1,7712 ha. Powierzchnia zabudowy budynków wyniesie 2 200 m<sup>2</sup>, powierzchnie utwardzone przy budynkach wyniosą 1 100 m<sup>2</sup>, droga wewnętrzna wyniesie 1 543 m<sup>2</sup>, a powierzchnie przekształcone czasowo wyniosą 1 100 m<sup>2</sup>, co daje łącznie 5 943 m<sup>2</sup> powierzchni przekształceń (ok. 0,5943 ha).

Skala inwestycji odpowiada typowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze lokalnym. Planowane przedsięwzięcie ma charakter lokalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wpisuje się w istniejący sposób zagospodarowania terenu. Przedsięwzięcie nie ma charakteru przemysłowego, produkcyjnego ani usługowego o zwiększonej intensywności oddziaływań.

Nie przewiduje się realizacji obiektów wysokich, instalacji technologicznych ani infrastruktury mogącej generować znaczące emisje.

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

Z KIP wynika, że w sąsiedztwie zlokalizowana jest istniejąca oraz planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak jest przedsięwzięć przemysłowych lub infrastrukturalnych o znaczącym oddziaływaniu środowiskowym.

Potencjalna kumulacja może dotyczyć emisji z indywidualnych źródeł ciepła, ruchu samochodowego, czy poboru wody i ilości ścieków.

Oddziaływania te mają charakter typowy dla zabudowy mieszkaniowej i nie prowadzą do przekroczenia standardów jakości środowiska. Brak jest podstaw do uznania, że kumulacja oddziaływań osiągnie poziom znaczący.

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

Teren inwestycji jest obecnie niezabudowany, obejmuje grunty rolne, łąki, nieużytki, nie stanowi siedliska o szczególnych walorach przyrodniczych. Występuje roślinność ruderalna oraz pojedyncze drzewa (14 szt.), których usunięcie nie wpłynie istotnie na lokalną bioróżnorodność.

Nie stwierdzono obecności siedlisk przyrodniczych objętych ochroną ani gatunków chronionych.

Zapotrzebowanie na wodę wynosi do 1 320 m<sup>3</sup>/rok i będzie realizowane z istniejącej sieci wodociągowej, bez eksploatacji ujęć indywidualnych.

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

**Hałas**

Etap realizacji:

Oddziaływanie hałasu, jakie wystąpi w czasie budowy budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, będzie związane z prowadzeniem prac budowlanych. Klimat akustyczny będzie kształtowany głównie przez pracujący sprzęt i pojazdy technologiczne oraz środki transportu dowożące materiały budowlane, np. samochody samowyladowcze.

W czasie budowy budynków wystąpi emisja hałasu, która zakończy się z chwilą zakończenia budowy i nie będzie stanowić zagrożenia dla klimatu akustycznego na tym terenie. W celu zminimalizowania niedogodności związanych z hałasem przyjęto następujące rozwiązania:

- prace powodujące zwiększony poziom emisji hałasu, a prowadzone na zewnątrz budynków będą prowadzone w godzinach 9.00 – 16.00;
- prowadzenie prac związanych ze zwiększoną emisją hałasu w maksymalnym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.

Etap eksploatacji:

Funkcjonowanie przedsięwzięcia będzie wiązało się z emisją hałasu. Źródłami emisji będą samochody osobowe. Biorąc pod uwagę lokalizację budynków oraz wskaźniki emisji hałasu dla ww. źródeł, nie przewiduje się występowania hałasu przy okolicznej zabudowie na poziomie powyżej 50 dB w porze dziennej. W godzinach nocnych ruch samochodowy będzie sporadyczny i ograniczony do pojedynczych przejazdów mieszkańców.

Biorąc pod uwagę, że jedynym źródłem hałasu będą samochody osobowe właścicieli budynków nie przewiduje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy jednorodzinnej.

**Emisje do powietrza**

Etap realizacji:

Jedynym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, ponad stan istniejący, będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. Podczas prac budowlanych przy wykopach i transporcie dostaw materiałów oraz elementów konstrukcyjnych pojazdami ciężarowymi oraz wykonywanymi pracami budowlanymi, negatywne oddziaływanie na środowisko łączy się ze wzrostem:

- zapylenia o niewielkim, lokalnym zasięgu związanym z pracą sprzętu budowlanego – montażowego i środków transportu o napędzie spalinowym, do wykonania prac przygotowawczych typu: utwardzanie dróg i parkingów;
- podwyższonej emisji spalin wskutek zwiększonego ruchu pojazdów, dowożących niezbędne materiały oraz sprzęt do montażu;
- wtórnego pylenia w czasie dni suchych i upału w związku z ruchem samochodowym - w celu zmniejszenia tego efektu inwestor przewiduje w takiej sytuacji zraszanie dróg przejazdu samochodów.

Mieszanki betonowe będą dostarczane na plac budowy transportem specjalistycznym, dostosowanym do przewozu tego rodzaju surowców. Materiały sypkie będą dostarczane na plac budowy specjalistycznym transportem i zabezpieczone przed pyleniem. Zabezpieczenie to będzie polegało na przykryciu przewożonego surowca plandeką. Po rozładowaniu na placu budowy surowce sypkie będą również przykrywane plandeką w celu zabezpieczenia ich przed roznoszeniem przez wiatr.

W trakcie prac budowlanych zajdzie potrzeba cięcia elementów betonowych. Prace te będą prowadzone metodą na mokro, co zapobiegnie pyleniu w trakcie cięcia.

#### Etap eksploatacji:

Głównym źródłem emisji w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będzie emisja z kotłów (cele grzewcze) oraz ruch samochodów należących do mieszkańców. Przewiduje się możliwość zastosowania pomp ciepła wraz z systemem fotowoltaicznym. W przypadku zastosowania pomp ciepła, emisja będzie emisją pośrednią związaną z produkcją energii elektrycznej pomniejszona o energię elektryczną wytworzoną z paneli fotowoltaicznych.

Analiza przedsięwzięcia w powyższym zakresie pozwala stwierdzić, że emisja zanieczyszczeń z transportu drogowego, ze względu na stosunkowo mały ruch, nie będzie miała znaczącego wpływu na jakość powietrza.

### **Środowisko gruntowo – wodne**

#### Etap realizacji:

W czasie budowy pracownicy będą korzystali z przenośnych urządzeń sanitarnych serwisowanych przez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny. Woda wykorzystywana będzie wyłącznie do celów budowlanych, w szczególności do przygotowania zapraw murarskich. Beton dostarczany będzie w formie gotowej mieszanki. Szacowane zużycie wody na cele budowlane dla 11 budynków wyniesie ok. 110 m<sup>3</sup>.

Na etapie realizacji nie przewiduje się wprowadzania ścieków do wód ani do ziemi. Zaplecze budowy zostanie zabezpieczone przed możliwością przedostania się substancji ropopochodnych do gruntu i wód podziemnych poprzez stosowanie sprawnego technicznie sprzętu oraz odpowiednich zabezpieczeń sorpcyjnych.

Przewidywana głębokość posadowienia fundamentów wynosić będzie ok. 0,8 m, co nie wskazuje na konieczność ingerencji w warstwy wodonośne. W przypadku zaistnienia potrzeby czasowego odwodnienia wykopów, ewentualne działania będą realizowane zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne, w tym po uzyskaniu wymaganych decyzji, jeżeli będą one konieczne.

Z uwagi na charakter i zakres robót nie przewiduje się trwałej zmiany stosunków gruntowo-wodnych ani pogorszenia stanu wód w gruncie.

#### Etap eksploatacji:

Woda na potrzeby bytowe pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i przekazywane do oczyszczalni ścieków przez uprawnione podmioty do czasu możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w granicach działek inwestora, bez powodowania zmiany kierunku ani natężenia spływu wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Przyjęte rozwiązania techniczne oraz skala przedsięwzięcia nie spowodują pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych ani podziemnych oraz nie utrudnią osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWP i JCWPd.

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

Przedsięwzięcie nie obejmuje instalacji przemysłowych ani substancji niebezpiecznych. Nie należy do przedsięwzięć stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej.

Charakter zabudowy nie generuje ponadstandardowego ryzyka katastrof budowlanych ani środowiskowych.

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

Faza realizacji:

Na etapie budowy odpady będą wytwarzane podczas realizacji programowanych robót, związanych z przygotowaniem terenu, realizacją projektowanych obiektów oraz funkcjonowaniem, a następnie likwidacją zaplecza budowy. Wszystkie powstające odpady będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach lub w wydzielonym miejscu do czasu zebrania ilości ekonomicznie uzasadnionych i przekazywane firmom posiadającym stosowane uprawnienia do transportu oraz unieszkodliwiania lub odzysku powyższych rodzajów odpadów.

Faza eksploatacji:

Na etapie eksploatacji powstawać będą odpady komunalne objęte gminnym systemem odbioru odpadów.

Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych w ilościach znaczących.

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

Oddziaływania inwestycji nie przekroczą dopuszczalnych norm środowiskowych. Emisje do powietrza, hałas oraz gospodarka ściekowa nie będą stanowiły zagrożenia dla zdrowia ludzi.

**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:**

Teren inwestycji położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jednak planowana zabudowa mieszkaniowa jest funkcją dopuszczalną na tym obszarze. Realizacja inwestycji nie naruszy zakazów określonych w rozporządzeniu ustanawiającym Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane: na obszarach wodno-błotnych; na terenach górskich; na obszarach Natura 2000; w strefach ochronnych ujęć wody, ani na terenach uzdrowiskowych.

Nie przewiduje się naruszenia celów środowiskowych dla jednolitych części wód. Teren nie jest obszarem o przekroczonych standardach jakości środowiska.

**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:**

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działek o nr ew. 744/1, 744/2 oraz 744/3 (dawniej dz. o nr ew. 744), obręb 0008 Nadbrzeż, gm. Karczew oraz działek nr ew. 811/2, 811/3, 811/4, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 813/2, 813/3, 813/4, 813/5, 814/2, 814/3, 814/4, 815/8, 815/9, 815/10, obręb 0011 Otwock Wielki.

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia w fazie eksploatacji.

W fazie realizacji, zasięg oddziaływania prac związanych z inwestycją ogranicza się do granic wyżej wymienionych działek, które stanowią własność Inwestora. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa sąsiaduje bezpośrednio z terenem objętym przedsięwzięciem.

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

Lokalizacja oraz rodzaj przedsięwzięcia wykluczają możliwość wystąpienia oddziaływań o charakterze transgranicznym.

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

Planowana budowa domów jednorodzinnych nie wymaga realizacji dodatkowej lub specjalistycznej infrastruktury technicznej i nie powoduje istotnego obciążenia istniejącej sieci infrastruktury.

**d) prawdopodobieństwa oddziaływania:**

Analiza planowanego przedsięwzięcia w zakresie wód, powietrza, hałasu oraz odpadów nie wskazuje na występowanie znaczącego negatywnego oddziaływania.

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

Oddziaływania związane z realizacją inwestycji będą krótkotrwałe i odwracalne. W fazie eksploatacji nie przewiduje się występowania znaczących oddziaływań na środowisko.

**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:**

W rejonie planowanego przedsięwzięcia występuje oraz planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z informacji zawartych w aktach sprawy wynika, że właściciele nieruchomości sąsiednich podejmują działania inwestycyjne o zbliżonym charakterze funkcjonalnym.

Organ dokonał analizy możliwości kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z istniejącymi oraz planowanymi inwestycjami w zakresie:

- emisji zanieczyszczeń do powietrza z indywidualnych źródeł ciepła,
- emisji hałasu komunikacyjnego,
- poboru wody i ilości wytwarzanych ścieków bytowych,
- wytwarzania odpadów komunalnych,
- przekształceń krajobrazowych i powierzchni biologicznie czynnej.

Charakter analizowanych inwestycji wskazuje, że są to przedsięwzięcia o tożsamej funkcji mieszkaniowej, niepowiązane technologicznie ani organizacyjnie, realizowane na odrębnych nieruchomościach, bez wspólnej infrastruktury powodującej zwiększoną koncentrację oddziaływań.

Oddziaływania związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną mają charakter rozproszony, nisko intensywny i typowy dla terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Emisje z indywidualnych źródeł ciepła są jednostkowe, a ich wpływ ma charakter lokalny i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska.

Również w zakresie ruchu pojazdów, przy uwzględnieniu przewidywanej liczby użytkowników budynków, nie zachodzi ryzyko powstania natężenia ruchu mogącego skutkować przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu ani pogorszeniem jakości powietrza w stopniu znaczącym.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej planowane rozwiązania (zbiorniki bezodpływowe do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej) mają charakter indywidualny i nie powodują obciążenia środowiska gruntowo-wodnego ponad poziom dopuszczalny.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ uznał, że ewentualna kumulacja oddziaływań będzie miała charakter typowy dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i nie osiągnie poziomu znaczącego oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy ooś.

**g) możliwości ograniczenia oddziaływania**

Zastosowane rozwiązania techniczne (gaz ziemny, zagospodarowanie wód opadowych na terenie działek) skutecznie ograniczają wpływ inwestycji na środowisko. Charakter przedsięwzięcia, jego

skala oraz lokalizacja wskazują, że planowana inwestycja nie będzie powodowała znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Przeprowadzona analiza nie wykazała przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy ooś

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, a także po przeanalizowaniu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku, 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 2025 r. poz. 1154), 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 spraw

### **W załączeniu:**

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

### **Otrzymują:**

1. pełnomocnik inwestora,
2. strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa,
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 Juszczyk  
tel. 22 780 65 16 wew. 113, pok. 39  
e-mail: [b.juszczyk@karczew.pl](mailto:b.juszczyk@karczew.pl)

### **Charakterystyka przedsięwzięcia**

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną na terenie o łącznej powierzchni 1,7712 ha.

Inwestycja realizowana będzie na działkach położonych w obrębach Nadbrzeż i Otwock Wielki, gm. Karczew. Teren przeznaczony pod realizację zamierzenia jest obecnie niezabudowany, wykorzystywany jako teren rolny i porośnięty roślinnością ruderalną oraz trawiastą, z pojedynczymi drzewami.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wykonanie drogi wewnętrznej o powierzchni ok. 1 543 m<sup>2</sup>, wykonanie dojazdów do budynków (ok. 1 100 m<sup>2</sup>), realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym: przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej, przyłączy elektroenergetycznych, przyłączy gazowych, zagospodarowanie terenu wraz z urządzeniem powierzchni biologicznie czynnej.

Łączna powierzchnia terenu objętego inwestycją wyniesie 1,7712 ha, powierzchnia zabudowy budynków: ok. 2 200 m<sup>2</sup>, powierzchnie utwardzone (drogi, dojeżdża, dojazdy): ok. 2 643 m<sup>2</sup>, powierzchnia przekształceń czasowych: ok. 1 100 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia trwałych przekształceń: ok. 5 943 m<sup>2</sup>. Pozostała część terenu pozostanie biologicznie czynna.

Budynki będą wyposażone w indywidualne źródła ciepła – kotły gazowe zasilane gazem ziemnym lub inne niskoemisyjne źródła ciepła (np. pompy ciepła). Łączna moc źródeł ciepła wyniesie ok. 110 kW.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Szacowane zapotrzebowanie na wodę wyniesie do 1 320 m<sup>3</sup>/rok.

Ścieki bytowe w ilości do 1 320 m<sup>3</sup>/rok będą odprowadzane do szczelnych zbiorników i wywożone do oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni utwardzonych będą zagospodarowywane na terenie działek, poprzez ich rozsączanie do gruntu.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia prowadzone będą roboty ziemne, budowlane oraz instalacyjne. Wystąpi czasowe przekształcenie powierzchni terenu oraz emisja hałasu i spalin związanych z pracą sprzętu budowlanego. Oddziaływania te będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny.

Na etapie użytkowania przedsięwzięcie będzie generować: emisję zanieczyszczeń do powietrza z indywidualnych kotłów gazowych, emisję hałasu związaną z ruchem samochodów osobowych mieszkańców, ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do oczyszczalni ścieków do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej, odpady komunalne objęte gminnym systemem gospodarowania odpadami.

Przedsięwzięcie nie obejmuje instalacji przemysłowych, magazynowania substancji niebezpiecznych ani prowadzenia działalności produkcyjnej.