

DECYZJA nr 80/2026 **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 74 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1- 3, art. 82 ust. 1 i art. 85 ust. 1 i 2 pkt 1, art. 85 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670) (dalej zwana ustawą ooś) § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), w związku z art. 104, art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) (dalej zwana ustawą K.p.a.), art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r.; poz. 1153), w związku z wnioskiem z dnia 21 lutego 2025 r. (26 lutego 2025 r. data wpływu), uzupełnionym 11 marca 2025 r., 30 kwietnia 2025 r., 6 czerwca 2025 r., 14 stycznia 2026r. pełnomocnika działającego w imieniu Pana

oraz Pana

o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

I. Ustalam środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia

Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Charakterystyka całego przedsięwzięcia stanowi załącznik, będący integralną częścią niniejszej decyzji.

II. Określam

Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie. Inwestycja obejmuje realizację maksymalnie 18 niezależnych budynków mieszkalnych dwulokalowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia :

Wskazane w Postanowieniu z dnia 15 maja 2025 r. (20 maja 2025 r. data wpływu) znak: WD.ZZŚ.4900.4.2025.KC(2) Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

- 1) prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, odpowiednią organizację prac budowlanych, magazynowanie materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót w sposób bezpieczny dla środowiska wodno-gruntowego;
- 2) teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;

- 3) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 4) prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych/igłofiltrów); ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum;
- 5) ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;
- 6) wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
- 7) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu TOY-TOY), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty i nie dopuszczać do ich przepełnienia;
- 8) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty i nie dopuszczać do ich przepełnienia;
- 9) woda na etapie realizacji na cele socjalno-bytowe do czasu realizacji przyłącza do gminnej sieci wodociągowej będzie dostarczana w butelkach lub specjalistycznych pojemnikach/beczkowozach;
- 10) woda na etapie eksploatacji będzie dostarczana z sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 11) wody opadowe i rozpadowe odprowadzać na tereny zielone w obrębie przedmiotowej działki nie zalewając terenów sąsiednich;
- 12) odpady gromadzić w sposób selektywny i unieszkodliwiać je zgodnie z obowiązującymi przepisami, z dala od istniejących rowów melioracyjnych, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 13) obiekt budowlany nie może prowadzić do zmiany stosunków wodnych na gruncie oraz kierunku spływu i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 14) wnioskodawca przed realizacją inwestycji wystąpi do zgodnego z właściwością organu o zwolnienie od zakazu obowiązującego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Planowane zbiorniki na ścieki zostaną wykonane zgodnie z warunkami określonymi w ww. zgodzie.
- 15) nie dopuszczać do pogorszenia obecnego stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

Wskazane w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 5 maja 2026 r. znak: WOOŚ-I.4221.111.2025.ML.7

Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

- 16) inwestycję należy realizować przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego doświadczenie w prowadzeniu tego typu prac oraz wiedzę z zakresu zoologii (w szczególności herpetologii). Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz 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;
- 17) 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;
- 18) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy pod fundamenty) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt, a przed ich zasypaniem skontrolować je pod kątem uwięzienia w nich drobnych zwierząt;

- 19) nie dopuścić do powstawania zastoisk wodnych na terenie placu budowy. Jednakże w przypadku ich niezamierzonego powstania, przed ich usunięciem należy przeprowadzić kontrolę pod kątem obecności zwierząt, w szczególności różnych stadiów rozwojowych płazów. W przypadku stwierdzenia ich obecności, zwierzęta dorosłe lub ich jaja (np. skrzek) czy postaci larwalne (np. kijanki) należy ewakuować przy zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 20) przed przystąpieniem do realizacji prac, w szczególności w przypadku zamiaru prowadzenia prac w przewidywanym okresie sezonowych migracji płazów (przede wszystkim wiosennych migracji do miejsc rozrodu mających dla niektórych gatunków charakter masowy) należy przed ich rozpoczęciem (optymalne rozwiązanie) zabezpieczyć siedliska i potencjalne trasy sezonowych migracji płazów oraz miejsca możliwego ich rozrodu poprzez montaż tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających. Ostateczną decyzję o przebiegu i długości wygradzenia tymczasowego na czas prowadzenia prac pozostawia się w gestii nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu herpetologii;
- 21) do zabezpieczenia w postaci płotków herpetologicznych należy użyć tymczasowych wygradzeń o min. wysokości 50 cm, wykonanych np. z litej folii o dużej gęstości przytwierdzonej do palików i wkopanej w podłoże na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszkę odgiętą na zewnątrz wygradzonej powierzchni pod kątem zbliżonym do 90 stopni. Szczelność ww. wygradzeń należy na bieżąco monitorować przy udziale ww. nadzoru do czasu zakończenia prac związanych z realizacją inwestycji;
- 22) zaplecze budowy zorganizować w odległości minimum 10 m od koryt rowów melioracyjnych przebiegających przez teren inwestycji oraz poza zasięgiem rzutu pionowego koron 14 egzemplarzy drzew przewidzianych do adaptacji powiększonym co najmniej o 1 m oraz w odległości co najmniej 5 m od osikowo-brzozowego zadrzewienia przewidzianego do zachowania zlokalizowanego w najdalej na zachód wysuniętym fragmencie terenu inwestycji. Powierzchnie zaplecza budowy zabezpieczyć przed niekontrolowanym wyciekami substancji ropopochodnych i wyposażyć w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np.: sorbenty, rękawy sorpcyjne);
- 23) we wskazanych w punkcie II.22. odległościach od dendroflory przewidzianej do adaptacji nie składować materiałów budowlanych, odpadów, mas ziemnych i humusu nie parkować pojazdów i maszyn budowlanych oraz nie manewrować nimi we wskazanym zasięgu;
- 24) zachować i w razie potrzeby dodatkowo zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą (odeskowanie pni, wygradzenia ochronne itp.) na czas prowadzenia prac 14 egzemplarzy drzew przewidzianych do adaptacji. Monitorować ich stan zdrowotny podczas całego procesu inwestycyjnego. W przypadku narażenia ww. drzew na niekorzystne oddziaływania związane z koniecznością odwodnienia wykopów budowlanych (powstanie leja depresji) przewidzieć niezbędny zakres prac pielęgnacyjnych obejmujących przede wszystkim ich podlewanie (określić dawki, częstotliwość) i ewentualny zakres innych prac pielęgnacyjnych mających na celu regenerację danego egzemplarza (nawożenie, ściółkowanie itp.) po zakończeniu prac;
- 25) nie prowadzić prac w obrębie koryt 3 rowów melioracyjnych przecinających teren inwestycji (nie modyfikować ich przebiegu, nie zasypywać) oraz nie dokonywać przejazdów pojazdów i maszyn wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji bezpośrednio przez ich koryta. Do zapewnienia komunikacji podczas prowadzenia robót pomiędzy poszczególnymi częściami terenu inwestycji wykorzystać istniejące przepusty, które w razie potrzeby wzmocnić, aby podnieść ich nośność. Po zakończeniu prac rozebrać te przepusty, które nie są niezbędne do funkcjonowania zrealizowanej inwestycji;
- 26) docelowe ogrodzenia nowowydzielonych działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie 3 rowów melioracyjnych przecinających teren zamierzenia należy odsunąć na odległość co najmniej 2 m od ich koryt;
- 27) prace ziemno-budowlane prowadzić jedynie w godzinach dziennych, tj. pomiędzy 6:00-22:00;
- 28) na placu budowy, a następnie podczas 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 cieplej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim

ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką. Światło lamp winno być skierowane w dół na teren inwestycji niezależnie od jej etapu;

- 29) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć (jednokierunkowo) i odpowiednio zabezpieczyć (niewielkie ok. 1 m wysokości przyzmy, w razie potrzeby zabezpieczone przed rozwiewaniem i rozmywaniem) i składować wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w największym możliwym stopniu wykorzystać do rekultywacji terenu po zakończeniu prac ziemnych i budowlanych. Wykluczyć wykorzystanie humusu i innych mas ziemnych zawierających nasiona i fragmenty okazów roślin (kłącza, fragmenty pędów z korzeniami) uznanych za inwazyjne gatunki obce;
- 30) w przypadku wypadnięcia (uschnięcia) któregośkolwiek z okazów drzew przewidzianych do zachowania pomimo podjęcia próby jego regeneracji zgodnie z punktem II.24. niniejszej decyzji należy dokonać nasadzeń zastępczych w ilości co najmniej dwóch sztuk za każdy okaz, który nie dotrwał do zakończenia realizacji inwestycji i objąć je niezbędnym zakresem prac pielęgnacyjnych i kontrolą ich stanu zdrowotnego. Należy wykluczyć wprowadzanie gatunków obcych, w szczególności inwazyjnych. Do nasadzeń zastępczych przewidzieć rodzime gatunki drzew dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych, w szczególności nektarodajne (preferowane lipa drobnolistna, lipa szerokolistna) i pyłkodajne (wierzba biała, wierzba krucha). Dopuszcza się stosowanie form ozdobnych gatunków rodzimych. Powyższe działania należy ustalić i realizować przy udziale specjalisty posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu ogrodnictwa lub dendrologii;
- 31) decyzję o rodzaju i parametrach docelowego ogrodzenia terenu inwestycji (właściwie poszczególnych nowo utworzonych działek) należy uzgodnić z nadzorem przyrodniczym (herpetologicznym), który będzie kontrolował teren inwestycji do czasu zakończenia prac ziemno-budowlanych.
Nalożone przez Burmistrza Wołomina:
- 32) biorąc pod uwagę ważną rolę drzew i krzewów w walce ze skutkami zmian klimatu, należy dążyć do rozwiązań umożliwiających zachowanie maksymalnej ilości istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 33) w trakcie przerw w pracy wyłączać silniki spalinowe,
- 34) materiały pyliste transportować pod przykryciem, pojazdami wyposażonymi w plandeki do przykrywania przewożonych materiałów,
- 35) stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia w dni suche i wietrzne,
- 36) cięcie elementów betonowych wykonywać metodą „na mokro” lub przy użyciu urządzeń wyposażonych w system odpylania,
- 37) zastosować rozwiązania minimalizujące zużycie wody poprzez użycie ograniczników czasowych wypływu wody, stosowanie płuczek dwudzielnych,
- 38) czyścić koła pojazdów wyjeżdżających z placu budowy (zamiatanie mechaniczne i ręczne, zraszanie).

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

1. Drogę wewnętrzną o docelowej długości ok. 700 m utwardzić przy pomocy kruszywa łamanego lub innych naturalnych materiałów. W przypadku wybudowania drogi o nawierzchni wykonanej z asfaltu lub kostki brukowej wyposażyć ją w urządzenia wymuszające ograniczenie prędkości poruszających się po niej pojazdów (np. progi zwalniające). Niweletę drogi poprowadzić na poziomie terenu otaczającego, a w przypadku konieczności podwyższenia jej przebiegu na niewielkim nasypie nie przekraczającym 0,5 m wysokości (w stosunku do terenu otaczającego) o skarpach posiadających nachylenie co najmniej 1:2 lub łagodniejszych. W obu przypadkach (droga po powierzchni terenu i droga na niewielkim nasypie) na odcinkach drogi wewnętrznej biegnącej pomiędzy korytem rowu, a ogrodzeniem najbliższych nowo utworzonych działek zaprojektować krawężniki/obrzeża betonowe jako niewystające ponad pow. terenu/poziom drogi. W przypadku konieczności poprowadzenia drogi dojazdowej na wyższym nasypie należy w miejscach przekraczania ww. 3 rowów melioracyjnych zastosować przepusty otwarte (od spodu)

umożliwiający zachowanie gruntu rodzimego w postaci obustronnych półek ziemnych o szerokości co najmniej 0,5 m po obu stronach koryta danego rowu i wysokości co najmniej 0,5 m od pow. półki ziemnej do sklepienia przepustu. W tym wypadku na odcinkach drogi pomiędzy korytem rowu a ogrodzeniem najbliższych nowo utworzonych działek zaprojektować i wykonać wysokie (wystające co najmniej 10-15 cm ponad pow. terenu/poziom drogi) krawężniki/obrzeża betonowe.

2. W ramach rekompensaty za usunięte drzewa i krzewy oraz zmianę charakteru i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na częściach wspólnych osiedla domów jednorodzinnych (np. wzdłuż wydzielonej drogi umożliwiającej dojazd do poszczególnych budynków), a w przypadku braku możliwości technicznych (np. braku dostatecznej pow. biologicznie czynnej wzdłuż ww. drogi) na działkach, które zostaną wydzielone pod poszczególnych nabywców (w szczególności na działkach, których ogrodzenia będą najbliżej koryt ww. 3 rowów melioracyjnych przecinających teren przedsięwzięcia) należy wykonać projekt zagospodarowania terenu zielenią. W ramach nasadzeń kompensacyjnych przewidzieć posadzenie co najmniej 50 okazów drzew lub wysokich krzewów (np. jarząb pospolity, głóg jednoszyjkowy, głóg dwuszyjkowy). Dodatkowo wzdłuż ogrodzeń granic posesji bezpośrednio przylegających do koryt 3 rowów melioracyjnych przecinających teren inwestycji należy wykonać gęste żywopłoty, np. ze śliwy tarniny. Do nasadzeń należy przewidzieć wyłącznie gatunki rodzime dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych oraz uwzględnić ich docelowe rozmiary. Nowe nasadzenia należy objąć co najmniej 3 letnim monitoringiem ich stanu zdrowotnego przez specjalistę posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu ogrodnictwa lub dendrologii. W przypadku wypadnięcia (uschnięcia) któregośkolwiek z nowo nasadzonych okazów należy dokonać nasadzeń zastępczych.

IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko dla realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

UZASADNIENIE

W dniu 26 lutego 2025 r.

działający w imieniu

oraz

złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Dokumentacja została uzupełniona przez pełnomocnika Inwestora w dniach: 11 marca 2025 r., 30 kwietnia 2025 r., 6 czerwca 2025 r., 14 stycznia 2026 r.

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o oś.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś, w związku z art. 39 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w przedmiotowej sprawie jest Burmistrz Wołomina.

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

Zgodnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta

ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o oś wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy o oś wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte.

Dla terenu realizacji inwestycji nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowym postępowaniu strony były skutecznie zawiadamiane poprzez stosowne informacje zamieszczone na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Wołominie, a także przez udostępnienie pism w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Obwieszczeniem z dnia 19 marca 2025 r., znak: WOŚ.6220.4.2025, Burmistrz Wołomina, podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie oraz wskazał miejsce i 30 dniowy termin składania uwag i wniosków, tj. od 19 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r.

Informacja ta została zamieszczona na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołominie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wołominie. W ramach procedury udziału społeczeństwa nie wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Wołominie żadne zgłoszenia.

W ramach prowadzonego postępowania administracyjnego polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie, Burmistrz Wołomina uzyskał następujące stanowiska organów opiniujących/uzgadniających:

1. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 15 maja 2025 r., WD.ZZŚ.4900.4.2025.KC(2) uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki dla realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie. Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2025 r. (data wpływu 1 lipca 2025 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, znak: WD.ZZŚ.4900.4.2025.KC(3) podtrzymał stanowisko w sprawie uzgodnienia warunków przedsięwzięcia dotyczącego: „realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej

na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie.” Postanowieniem z 3 lutego 2026 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, znak: WD.ZZŚ.4900.4.2025.KC(4) podtrzymał stanowisko w sprawie uzgodnienia warunków przedsięwzięcia dotyczącego: „realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie.”

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie opinią sanitarną z dnia 22 maja 2025 r., znak: ZNS.9022.4.17.2025 zaopiniował pozytywnie warunki realizacji przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie; Pismem z dnia 02 lipca 2025 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie, znak: ZNS.9022.4.17.2025 podtrzymał opinię sanitarną z dnia 22.05.2025 r., znak: ZNS.9022.4.17.2025.
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 5 maja 2026 r., znak: WOOS-I.4221.111.2025.ML.7 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki dla realizacji dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie.

Z treści raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwanego dalej „raportem oos”) wynika, że planowana inwestycja (całość założeń koncepcyjnych obejmujących przeznaczoną do zabudowy część działki wraz z częścią działki inwestycji niezależnych, których oddziaływanie ze względu na lokalizację i ich docelowe przeznaczenie kumuluje się z oddziaływaniem planowanej do realizacji zabudowy i które znajdują się na tej samej działce) polega na podziale istniejącej części działki inwestycyjnej o nr ewid. – 44/2 na działki budowlane oraz na realizacji na działce o nr ewid. – 44/2 zespołu maksymalnie 18 niezależnych budynków mieszkalnych dwulokalowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji. Całość założeń koncepcyjnych stanowi jednolite założenie urbanistyczne, tożsame funkcjonalnie i rodzajowo, oraz powiązane technologicznie poprzez wspólną infrastrukturę komunikacyjną. Całkowita powierzchnia, która zostanie przekształcona (również tymczasowo) w związku realizacją planowanego przedsięwzięcia, wyniesie 2,34 ha.

Realizacja przedmiotowej inwestycji spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z informacjami umieszczonymi w raporcie oos nieruchomość objęta zamierzeniem stanowi łąki klasy: ŁIV, ŁV, pastwiska klasy: PsIV, PsV, grunty zadrzewione i zakrzewione: LzV oraz grunty pod rowami: W-ŁIV, W-ŁV. W październiku 2024 r. nastąpiła znacząca zmiana pokrycia terenu w związku z prawie całkowitym usunięciem uprzednio wykształconej na tym terenie szaty roślinnej (usunięto większość drzew i krzewów wraz z ich karpami korzeniowymi oraz zmulczowano powierzchnię terenu). Usunięcie karp korzeniowych i zmulczowanie powierzchni przekształciło strukturę warstw powierzchniowych podłoża, w szczególności warstwy urodzajnej gleby. Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Wnioskodawcę w uzupełnieniu raportu oos wykonane prace miały na celu przywrócenie rolniczego użytkowania na większości powierzchni działki (nie dotyczy najbardziej na wschód wysuniętego fragmentu terenu przedsięwzięcia, na którym powstają 4 budynki jednorodzinne).

Załączone do uzupełnienia informacje oraz dokumenty i fotografie wskazują na to, że 5-letnie zobowiązanie właścicieli gruntu do rolniczego użytkowania tej części nieruchomości obejmuje wypas 4 koni wydzierżawionych na nowo założonym użytku zielonym. Na terenie planowanej inwestycji pozostawiono jedynie 14 pojedynczych drzew, tj. 4 dęby szypułkowe, 3 topole (nie określono przynależności gatunkowej), 1 grab pospolity, 2 wierzby (nie oznaczono gatunku) oraz 1 lipę szerokolistną i 3 brzozy (nie określono przynależności gatunkowej). Spośród ww. drzew 4 egzemplarze pozostawiono we wschodniej części terenu zamierzenia, a pozostałych 10 w zachodniej części (szpaler biegnący wzdłuż południowej granicy działki). Oprócz tego w najbardziej wysuniętej na zachód części działki (znajduje się w odległości ok. 10 m od koryta rzeki Czarnej) pozostawiono zwarte zadrzewienie osikowo-brzozowe o powierzchni ok. 0,3-0,4 ha. Działkę inwestycyjną przecinają również w poprzek (przebieg północ-południe) 3 rowy melioracyjne, które zgodnie z dokumentacją sprawy wypełnione są okresowo wodą.

W celu rozpoznania przyrodniczego terenu inwestycji i jej otoczenia wykonano dwie kontrole terenowe. Pierwszą w połowie listopada 2024 r., a drugą w końcu maja 2025 r. Z uwagi na to, że pierwsza kontrola została wykonana praktycznie poza sezonem lęgowym i poza sezonem wegetacyjnym oraz bezpośrednio po zakończeniu prac obejmujących wycinkę większości drzew i krzewów wraz z usunięciem ich karp oraz zmulczowaniem powierzchni terenu jej wyniki nie mogą być traktowane jako miarodajne. Mimo tego, że druga kontrola wykonana została we właściwym terminie (środek okresu wegetacji roślin, w trakcie przebiegu okresu lęgowego większości gatunków ptaków gniazdujących w Polsce) to wydaje się, że na uzyskane wyniki największy wpływ miał charakter i zakres dokonanych w 2024 r. przekształceń szaty roślinnej wykształconej na przedmiotowym terenie oraz stosunkowo krótki czas jaki upłynął od ich dokonania (ok. 6 miesięcy). Powyższe wpłynęło najprawdopodobniej na to, że zarówno na terenie samej inwestycji, jak i w buforze prowadzenia obserwacji nie wykazano gatunków zwierząt wykorzystujących przedmiotowy teren jako miejsce rozrodu. Wykazano tropy jeleniowatych (sarna, jelen, łoś) świadczące o przemieszczaniu się. Uznano za prawdopodobne występowanie na badanym terenie jeża wschodniego, myszy zaroślowej, kreta europejskiego oraz gatunków z rodzaju nornica i ryjówka. Zgodnie z informacjami zawartymi w dokumentacji nie wykazano drzew dziuplastych na badanym terenie mogących zapewniać kryjówki nietoperzom oraz nie wykazano oznak aktywności ww. grupy ssaków pomimo użycia detektora ultradźwięków. Stwierdzono jedynie wizualnie przejawy aktywności dzikiej fauny obejmujące żerowanie (dotyczy: bogatki, modraszki, trznadła, sroki, zięby), patrolowanie terenu (dotyczy: myszołowa, kruka), przemieszczanie się (dotyczy: kosa, szpaka, wrony siwej, kawki, grzywacza, czapli siwej) oraz głosy (dotyczy: dzięcioła zielonego, kukułki, bażanta). Poza tym stwierdzono jaszczurkę zwinkę, lecz nie zaobserwowano obecności płazów. Stwierdzono pospolicie występujące w obrębie pól, łąk i przydroży następujące gatunki owadów: perłowca mniejszego, bielinka rzepnika rusałek pawik, strzępotka ruczajnika, latolistka cytrynka, ważkę płaskobrzuchą oraz trzmiela kamiennika i trzmiela ziemnego. Nie wykazano żadnych przedstawicieli mięczaków. Z uwagi na przeprowadzenie mulczowania powierzchni terenu przed wykonaniem badań terenowych nie było możliwe ustalenie czy na przedmiotowym terenie występowały płaty chronionych siedlisk przyrodniczych (np. niektórych typów łąk) oraz stanowiska podlegających ochronie roślin i grzybów. Zgodnie z dokumentacją podczas kontroli wykonanej w listopadzie 2024 r. stwierdzono, że badany obszar ma charakter całkowicie przekształconego antropogenicznie przez zmulczowanie terenu i że poza pojedynczymi, pozostawionymi na miedzach drzewami, niewielkimi płatami nawłoci kanadyjskiej i zakrzewieniami jeżyny popielicy nie występują tam żadne inne rośliny. Natomiast kontrola wykonana w maju 2025 r. wykazała odradzającą się po zabiegu mulczowania roślinność reprezentowaną przez pospolite gatunki traw (perz sp., włośnica sina, kostrzewa czerwona, kłosówka wełnista, kupkówka pospolita, wiechlina łąkowa, śmiałek darniowy, życica trwała) oraz dwuliścienne gatunki ruderalne i łąkowe roślin zielnych (mniszek lekarski, bylica pospolita, wyka ptasia, pokrzywa zwyczajna, jaskier ostry, jaskier rozłogowy, nawłoc kanadyjska, koniczyna polna, babka zwyczajna, pięciornik gęsi, szczaw zwyczajny).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie stwierdził, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu z uwagi na dokonane już przekształcenia szaty roślinnej (wycinka większości drzew i krzewów występujących na działce) i przypowierzchniowej warstwy gruntu

(usunięcie karp korzeniowych po wyciętych drzewach i krzewach oraz zmulczowanie powierzchni terenu), jak również nie przyczyni się do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe (najprawdopodobniej nie występowały na terenie objętym zamierzeniem, ani nie występują w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji).

Jednocześnie, uwzględniając lokalizację i charakterystykę inwestycji Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska 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 z uwagi na zadeklarowany przez Wnioskodawcę co najmniej 5-letni okres użytkowania rolniczego (zgodnie z dokumentacją wypas 4 koni) niezabudowanej części terenu inwestycji obejmującej większą część terenu zamierzenia możliwe jest przynajmniej częściowe skolonizowanie przedmiotowego terenu, przez niektóre gatunki zwierząt. Wobec tego podczas realizacji inwestycji (budowa osiedla domów jednorodzinnych) możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm., zwanej dalej „uop”) 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 lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych uop. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt, oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uop, tj. gdy czynność zakazana:

- 1) leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
- 2) wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
- 3) leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
- 4) jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
- 5) umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenie, lub
- 6) w przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory - wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub
- 7) w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 - wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki

indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej). Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora.

Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Dla ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących wnikać na teren inwestycji z terenów sąsiednich, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska z zastosowaniem przepisów odrębnych (ochrona gatunkowa) oraz wskazano na konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń terenu (przykrycia wykopów, ogrodzenia ochronno-naprowadzające o odpowiednich parametrach) i określono również zakres nadzoru przyrodniczego (herpetologicznego).

Odpowiednia lokalizacja i organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi oraz wody gruntowe i powierzchniowe (z raportu oos wynika, że koryta rowów melioracyjnych przecinające teren inwestycji prowadzą okresowo wodę) będące siedliskiem życia wielu organizmów (m.in. niektórych gatunków owadów, ślimaków, płazów, gadów, drobnych gryzoni), przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi oraz utrzymać dendroflorę przewidzianą do adaptacji w dobrym stanie zdrowotnym. W podobnym celu przewidziano wprowadzenie zabezpieczeń dotyczących ochrony zarówno pojedynczych drzew, jak i zadrzewienia osikowo-brzozowego przeznaczonego do zachowania (odeskowanie, ogrodzenia ochronne) oraz określono sposób postępowania w ich sąsiedztwie mający na celu wyeliminowanie ryzyka zagęszczenia gruntu spowodowanego zarówno składowaniem różnego rodzaju materiałów i substancji, jak i parkowaniem i poruszaniem się ciężkiego sprzętu budowlanego w zasięgu systemów korzeniowych, a także sposób postępowania na wypadek zmiany stosunków wodnych w przypadku konieczności prowadzenia odwodnienia wykopów. Określone warunki pozwolą na zminimalizowanie ryzyka prowadzącego do dysfunkcji korzeni drzew znajdujących się w zasięgu ww. negatywnych oddziaływań, mogących prowadzić do zamierania poszczególnych egzemplarzy dendroflory. Przewidziany zakres prac pielęgnacyjnych pozwoli na przeciwdziałanie efektem stresu wynikającego z prowadzenia prac w sąsiedztwie okazów przewidzianych do zachowania.

Wykluczenie prowadzenia prac w korytach 3 rowów melioracyjnych przecinających teren zamierzenia (z wyłączeniem prac mających na celu podniesienie parametrów istniejących przepustów, za pomocą których będzie możliwy przejazd ciężkiego sprzętu wykorzystywanego podczas budowy) mają na celu zachowania koryt ww. rowów i ich bezpośredniego otoczenia w jak najmniej zmienionym stanie, zarówno podczas etapu realizacji, jak i późniejszej eksploatacji z uwagi na pełnienie przez nie co najmniej kilku funkcji (potencjalne siedlisko rozrodu płazów, ograniczanie efektu barierowego wywołanego budową osiedla domów poprzez umożliwienie łączności, a przez to wymiany genów pomiędzy populacjami poszczególnych gatunków drobnych zwierząt, w tym płazów, które z dużym prawdopodobieństwem zasiedlają tereny położone zarówno na północ, jak i na południe od terenu zamierzenia o czym świadczą co najmniej dwa zbiorniki wodne zlokalizowane na północ i kolejne dwa na południe w odległości ok. 120-210 m od granic zamierzenia). Poza tym w raporcie oos opracowanym dla podobnej inwestycji (budowa osiedla domów jednorodzinnych) sąsiadującej od południa bezpośrednio z terenem przedmiotowego przedsięwzięcia i przecinanej również przez ww. rowy wskazano, że: „nie przewiduje się prowadzenia żadnych prac w obrębie istniejących rowów melioracyjnych, jak również ich modyfikacji czy zasypywania” co pozwala przypuszczać, że nadal będą pełniły ww. funkcje.

Wskazany (w ujęciu dobowym) czas realizacji prac (godziny 6:00-22:00) ma na celu ograniczenie negatywnego wpływu realizacji inwestycji na dziką faunę, która może potencjalnie bytować na terenach sąsiadujących (znaczna część gatunków zwierząt wykazuje zwiększoną aktywność związaną z żerowaniem i przemieszczaniem się w godzinach zmierzcho-wo-nocnych). Natomiast wskazany

sposób oświetlenia zewnętrznego terenu inwestycji podczas realizacji, jak i eksploatacji mają na celu zmniejszenie efektu zanieczyszczenia światłem, ograniczenie przywabiania owadów, płazów i drobnych ssaków, w tym nietoperzy oraz przeciwdziałania płoszeniu innych zwierząt podczas realizacji i eksploatacji inwestycji. W celu ograniczenia śmiertelności owadów nocnych w wyniku bezpośredniego kontaktu z rozżarzoną żarówką nakazano zastosowanie szczelnych opraw oświetleniowych.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do odtworzenia powierzchni biologicznie czynnych w granicach przedsięwzięcia. Dodatkowo odpowiedni sposób jego zdejmowania (jednokierunkowo) umożliwi samodzielną ucieczkę drobnych zwierząt żyjących w przypowierzchniowych warstwach gleby. Natomiast wskazany sposób przechowywania (określona wysokość przyżm, zabezpieczenie przed rozmyciem, rozwianiem itp.) pozwoli na zachowanie właściwości humusu (składniki pokarmowe, wilgotność itp.) z jednoczesnym wykluczeniem mas ziemnych zawierających nasiona i fragmenty okazów roślin (kłącza, fragmenty pędów z korzeniami) uznanych za inwazyjne gatunki obce ograniczając w ten sposób zajmowanie i opanowywanie przez nie nowych połączy terenu. Pomimo zmulczowania powierzchni terenu w 2024 r. zdecydowano się na wpisanie ww. warunku z uwagi na przedstawione w uzupełnieniu raportu oos wyjaśnienia dotyczące zadeklarowania przez Wnioskodawcę co najmniej 5-letniego kresu wykorzystywania rolniczego terenu objętego planowaną inwestycją (nie dotyczy pow. zlokalizowanej we wschodnim fragmencie objętej budową 4 budynków jednorodzinnych). Wykorzystywanie większości terenu zamierzenia jako użytku zielonego, na którym prowadzony jest wypas 4 koni przyczyni się do (choć w ograniczonym stopniu) do wykształcenia się na nowo cienkiej warstwy humusu, którą warto chronić podczas prowadzenia robót, a następnie wykorzystać podczas rekultywacji terenu zamierzenia.

W celu utrzymania we właściwym stanie zdrowotnym zaadaptowanych egzemplarzy drzew wskazano niezbędny zakres i czas trwania prac pielęgnacyjnych i kontrolnych oraz sposób postępowania w przypadku wypadnięcia okazów przewidzianych do adaptacji na terenie zamierzania.

Z uwagi na brak miarodajnych i szczegółowych informacji dotyczących przemieszczania się drobnych zwierząt (płazów, gadów, drobnych ssaków) przez teren objęty planowanym przedsięwzięciem na etapie oceny oos (inwentaryzację przyrodniczą ograniczono do dwóch kontroli terenowych, z których tylko jedna została wykonana w okresie dającym możliwość wykazania obecności dzikich zwierząt, w szczególności gatunków zmiennocieplnych) nie zdecydowano się na definitywne wskazanie dotyczące docelowego ogrodzenia poszczególnych działek, na które zostanie podzielony teren objęty przedsięwzięciem. Tę kwestię pozostawiono w gestii nadzoru przyrodniczego (herpetologicznego), który został zobowiązany do rozstawienia ogrodzeń ochronno-naprowadzających oraz regularnych kontroli ich szczelności i placu budowy (wykopy, zastoiska wodne itp.). Zdobyta przez nadzór przyrodniczy wiedza podczas realizacji prac powinna dostarczyć danych na temat składu gatunkowego drobnych zwierząt (w szczególności herpetofauny) przemieszczających się po terenie objętym inwestycją oraz na temat natężenia i miejsc przebiegu jej migracji, co w połączeniu z doprecyzowaniem założeń dotyczących sposobu zagospodarowania nowo wydzielonych nieruchomości i intensywności ich użytkowania pozwoli w sposób optymalny na określenie rodzaju i parametrów docelowego ogrodzenia terenu, który w największym możliwym stopniu będzie uwzględniał zarówno zagrożenia, jak i potrzeby drobnych zwierząt dotyczące ich przemieszczania się.

Zastosowanie do budowy drogi wewnętrznej odpowiednich materiałów ograniczy z jednej strony efekt barierowy (niektóre gatunki unikają prób przekraczania nawierzchni asfaltowych lub betonowych), a z drugiej ograniczy czas przebywania na jej nawierzchni drobnych zwierząt (szczególnie zmiennocieplnych gatunków, które lubią się na nich wygrzewać) co zmniejszy ryzyko ich uśmiercenia. W przypadku braku możliwości zastosowania nawierzchni naturalnej wskazano na rozwiązania alternatywne dotyczące zastosowania progów zwalniających (droga o prostym przebiegu będzie miała długość ok. 700 m co może skutkować rozwijaniem zwiększonych prędkości przez kierowców) zwiększających szansę ucieczki drobnych zwierząt przed nadjeżdżającymi pojazdami oraz odpowiedniej wysokości krawężników/obrzeży betonowych na krótkich odcinkach pomiędzy korytami 3 rowów melioracyjnych przecinających teren inwestycji, a najbliższymi ogrodzeniami nowo wydzielonych nieruchomości skorelowanej z wysokością nasypu, na którym zostanie poprowadzona planowana droga wewnętrzna oraz wykonaniem odpowiednich przepustów drogowych na rowach o określonych parametrach i funkcji (możliwość swobodnej migracji).

Opracowanie projektu zagospodarowania terenu inwestycji zielenią i wykonanie na jego podstawie nowych nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z określonymi warunkami (odpowiednia ilość egzemplarzy, ich lokalizacja, dobór i skład) wpłyną pozytywnie na zwiększenie różnorodności biologicznej terenu poddanej uprzednio wycince i mulczowaniu. W celu zwiększenia udatności i utrzymania we właściwym stanie zdrowotnym nowych nasadzeń dendroflory wskazano niezbędny zakres i czas trwania prac pielęgnacyjnych i kontrolnych oraz sposób postępowania w przypadku wypadnięcia nasadzeń kompensacyjnych.

W trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podejmować następujące działania zmierzające do ochrony środowiska gruntowo-wodnego:

- a. użytkowany będzie sprzęt sprawnie technicznie, stosowane będą atestowane maszyny i urządzenia, w tym sprzęt wysokiej jakości;
- b. na terenie placu budowy zorganizowane zostaną szlaki komunikacyjne, oraz strefy magazynowania materiałów budowlanych, magazynowania sprzętu budowlanego oraz magazynowania odpadów,
- c. zaplecze techniczne zorganizowane będzie na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych;
- d. pojazdy biorące udział w pracach budowlanych będą tankowane paliwem na stacjach paliw poza terenem inwestycji. W razie ewentualnej konieczności uzupełnienia paliwa maszyn roboczych na terenie budowy, proces ten będzie odbywał się w miejscu utwardzonym płytami betonowymi, w strefie magazynowania sprzętu budowlanego w bezpośrednim sąsiedztwie skrzynki z sorbentem;
- e. pojazdy i maszyny budowlane wykorzystywane podczas realizacji przedsięwzięcia nie będą serwisowane lub naprawiane na terenie inwestycji. Jeżeli zajdzie taka potrzeba prace te wykonane będą w specjalistycznych warsztatach poza terenem inwestycji;
- f. wszystkie prace będą prowadzone i nadzorowane przez osoby do tego uprawnione, posiadające wszystkie wymagane kwalifikacje;
- g. prace ziemne będą prowadzone po dokładnym zlokalizowaniu istniejącego uzbrojenia terenu,
- h. prowadzenie zgodnej z wymogami prawnymi gospodarki odpadami;
- i. zaplecze do realizacji inwestycji (lub ewentualnej likwidacji) zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych;
- j. powstałe masy ziemi zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane i zagospodarowane na terenie działki inwestycyjnej i tak humus zostanie rozplantowany przy tworzeniu terenów zielonych, a pozostałe, możliwe do wykorzystania masy ziemne jako podbudowa na dojazdy do budynków;
- k. woda na etapie realizacji inwestycji będzie dostarczana na teren inwestycji z gminnej sieci wodociągowej. W przypadku zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza, zostanie ona dostarczona na teren inwestycji beczkowozami;
- l. działki inwestycyjne zostaną ogrodzone ogrodzeniem ażurowym z ocynkowanej i powlekanej siatki ogrodowej o maksymalnej wysokości 1,8 m ogrodzenie będzie osadzone na słupkach stalowych. Ogrodzenia zostaną zaprojektowane bez montażu płyty podmurówkowej między słupkami stalowymi co zapewni odpowiedni prześwit dla małych zwierząt (np. płazów, gadów, gryzoni) umożliwiającą ich swobodne przemieszczanie. Spód siatki zostanie przymocowany do słupków na wysokości minimum 10 cm od poziomu gruntu;
- m. na terenie budowy planuje się wykorzystywanie mobilnych kabin sanitarnych typu TOI-TOI,
- n. w razie potrzeby odwodnienia wykopów najprawdopodobniej zostanie zastosowana technologia igłofiltrów. Jest to jedna z najpopularniejszych metod stosowanych obecnie przy odwadnianiu wykopów inżynierskich i budowlanych. Podstawowymi elementami instalacji są igłofiltry, rurociąg kolektora ssącego oraz agregat pompowy. Igłofiltry zakończone filtrem, umiejscawiane są w gruncie i stanowią punkty ujęć wodnych. Umożliwiają one pozyskiwanie i odprowadzanie wody z otaczającego go obszaru;
- o. strefa magazynowania odpadów i sprzętu budowlanego zostanie zorganizowana, w sposób zapobiegający niekorzystnemu oddziaływaniu ewentualnych wycieków olejów lub substancji płynnych na stan gleby i wód gruntowych. Strefy te wyposażone będą w skrzynki z sorbentem w celu uniemożliwienia przedostania się substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych, do gruntu;
- p. kontenery na odpady i miejsca magazynowania odpadów luzem w fazie jej realizacji zostaną wyposażone w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych w nich odpadów oraz uniemożliwiające wpływ opadów atmosferycznych na zawartość kontenerów.

Magazynowanie odpadów przy zastosowaniu tego typu zabezpieczenia nie będzie wiązało się z ryzykiem powstawania odcieków związanych z infiltracją materiału odpadowego przez wody opadowe;

- q. wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone działki inwestycyjnej;
- r. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda będzie dostarczana z gminnej sieci wodociągowej;
- s. budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m³, następnie będą odbierane przez wozy asenizacyjne i transportowe do najbliższego punktu zlewnego;
- t. wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą przetrzymywane w zlokalizowanych na terenie każdej posesji, indywidualnie wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów, na utwardzonym podłożu w specjalnie oznaczonych pojemnikach na odpady zbierane selektywnie oraz zmieszane odpady komunalne. Częstotliwość wywozu odpadów komunalnych według harmonogramu wywozu odpadów zmieszanych i segregowanych z terenu Gminy Wołomin dla obszaru objętego inwestycją wynosi jeden raz na dwa tygodnie dla odpadów zmieszanych oraz 1 raz w miesiącu dla odpadów segregowanych. Odpady komunalne zmieszane będą magazynowane w osobnych pojemnikach o kolorystyce i opisie zapewniających brak możliwości mieszania odpadów z frakcją magazynowaną selektywnie.

W związku z wejściem w życie w dniu 17 lutego 2023 r., nowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, wprowadzonego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r., w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w regionie wodnym Środkowej Wisły w granicach JCWP o nazwie Czarna i kodzie RW 2000102671869.

JCWP Czarna o kodzie RW 2000102671869 jest to naturalna część wód, monitorowana, o ogólnym złym stanie. Zły stan JCWP uwarunkowany jest stanem chemicznym określonym jako poniżej dobrego i słabym stanem ekologicznym. Wskaźniki determinujące stan ekologiczny: OWO; makrofity, makrobezkręgowce, ichtiofauna. Wskaźniki determinujące stan chemiczny: benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(g,h,i)perylene, fluoranten; bromowane difenyletery, rtęć, heptachlor. Presje determinujące stan wód w obrębie danej JCWP to presja troficzna, której głównym źródłem są źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone) oraz presja hydromorfologiczna, której głównym źródłem są prostowanie koryta- rzeki główne, - rzeki pozostałe, obiekty mostowe rp, a także głównym źródłem presji chemicznych jest – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznanne (substancje zakazane). W JCWP występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla ww. obszarów JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, t.j. Dyrektywy 2000/60/WE, t.j. odstępstwo czasowe. WW. odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: OWO; MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL; benzo(b)fluoranten(w), benzo(g(w), h(w), i)perylene(w), bromowane difenyletery(b), rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych brakiem możliwości technicznych i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie JCWPd o kodzie PLGW200054, aktualnie rozpatrywana jednolita część wód podziemnych posiada dobry stan chemiczny i ilościowy, a osiągnięcie celów środowiskowych nie jest zagrożone.

Planowana inwestycja położona jest w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nieudokumentowanego nr 215-Subniecka warszawska.

Powyższe należy mieć na uwadze przy projektowaniu przedsięwzięcia, a w szczególności osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego przez JCWP, wskazujących aktualnie zły stan ogólny.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi.

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

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację, nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgenicznego oddziaływania.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Planowana inwestycja znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego. Zgodnie z art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 960 ze zm.) studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 960 ze zm.) map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

Przeprowadzone analizy i uzgodnienia wykazały możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy ooś. Biorąc pod uwagę rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, jego usytuowanie oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, określono środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowej inwestycji.

W toku postępowania rozważono również konieczność przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 ustawy ooś.

Na podstawie ustaleń poczynionych w postępowaniu oraz biorąc pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w tym przedmiocie, stosownie do art. 82 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

1. posiadane na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dane na temat przedsięwzięcia, pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji,
2. ze względu na rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz jego brak powiązania z innymi przedsięwzięciami w chwili obecnej nie istnieje możliwość ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym,
3. nie istnieje możliwość negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Rozpatrując wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie, wzięto pod uwagę wszystkie dokumenty zgromadzone w sprawie, w szczególności wymienione w art. 80 ust. 1 pkt 1-3 ustawy ooś.

Działając w trybie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, w związku z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji dysponując jednocześnie raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz jego uzupełnieniami, niniejszą decyzją ustalono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji i użytkowania przedsięwzięcia.

Ponadto, stwierdzono brak konieczności ponownej oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko przedmiotowego

przedsięwzięcia, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Zawiadomieniem z dnia 7 maja 2026 r. znak: WOŚ.6220.4.2025, zgodnie z art. 9 i 10 § 1 k.p.a. Burmistrz Wołomina zawiadomił strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zakończonego postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 K.p.a. W niniejszym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 10, w związku z powyższym stosuje się art. 49 k.p.a.

Art. 49. § 1 k.p.a. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi od stron postępowania.

Stosownie do art. 82 ust. 3 ustawy ooś, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

W przypadku zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od decyzji I instancyjnej, Strona nie może złożyć w tej samej sprawie skargi do sądu administracyjnego.

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w kwocie 205 zł na podstawie cz. I pkt 45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2023, poz. 2111 ze zm.). Potwierdzenie przelewu z dnia 24.02.2025 r.

Załączniki:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy ooś.

(pieczęć okrągła Burmistrza Wołomina)

Z up. Burmistrza

Małgorzata Izdebska
Sekretarz Gminy

Otrzymuje:

p. _____ działający w imieniu
adres korespondencyjny:

2. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.,
3. a.a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem,
4. Starosta Wołomiński, ul. Prądyńskiego 3, 05-200 Wołomin.

Załącznik numer 1 do decyzji Nr 80/2026, z dnia 28 maja 2026 r., znak: WOŚ.6220.4.2025 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiedniej inwestycji na drugiej części działki ewidencyjnej o nr 44/2 w obrębie 0004 Mostówka, gm. Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Planowana inwestycja (całość założeń koncepcyjnych obejmujących przeznaczoną do zabudowy część działki wraz z częścią działki inwestycji niezależnych, których oddziaływanie ze względu na lokalizację i ich docelowe przeznaczenie kumuluje się z oddziaływaniem planowanej do realizacji zabudowy i które znajdują się na tej samej działce) polega na:

1. Podziale istniejącej części działki inwestycyjnej o nr ewid. – 44/2 na działki budowlane;
2. Realizacji na działce o nr ewid. – 44/2 zespołu maksymalnie 18 niezależnych budynków mieszkalnych dwulokalowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

Bilans terenu po realizacji przedsięwzięcia:

1. Powierzchnia budynków i budowli max. 0,34 ha,
2. Powierzchnia utwardzona max. 0,70 ha,
3. Powierzchnia biologicznie czynna min. 1,30 ha,
4. Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych 2,62 ha,
5. Powierzchnia działki przekształcona (również czasowo-niwelacja gruntu, urządzenie terenów zielonych, prace budowlane, etc.) max. 2,34 ha.

Parametry budynków:

1. Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe;
2. Gabaryty budynku – przewiduje się budowę 4 domów jednorodzinnych dwulokalowych o max. powierzchni 150 m² i 14 domów jednorodzinnych dwulokalowych o max. powierzchni 200 m²;
3. Ilość kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualna możliwość realizacji poddasza użytkowego);
4. Rodzaj podpiwniczenia – brak;
5. Ewentualna możliwość posadowienia garażu/ altany- powierzchnia do 50 m²;

W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się:

1. wykonywanie robót ziemnych;
2. wykonanie fundamentów pod budynki i garaże/wiaty;
3. wykonanie instalacji wodociągowej;
4. wykonanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
5. wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi;
6. posadowienie konstrukcji budynków;
7. posadowienie konstrukcji garaży/wiat;
8. prace wykończeniowe;
9. uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów;
10. urządzenie terenów zielonych.

Przewidywana technologia budowy:

1. ściany: Ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe. Ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu, porothermu lub w innej podobnej technologii;
2. konstrukcja dachu: szkielet drewniany, wykończenie drewnem lub płytami gips-karton pokrycie dachu: blachodachówka lub gont ozdobny;
3. elewacja: wykończenie deską lub tynkiem;
4. okna i drzwi balkonowe: PCV lub drewniane.

Pokrycie dachu budynku w tej technologii zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blacho-dachówki.

Wody opadowe z połąci dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone razem z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni utwardzonych powierzchniowo na tereny zielone działki inwestycyjnej.

Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m³. W późniejszym etapie brana jest pod uwagę możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Woda na potrzeby bytowe będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą piece grzewcze na gaz ziemny, propan o max. mocy 24 kW każdy lub pompy ciepła. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny bez użycia wentylatorów mechanicznych. Dopuszcza się możliwość zastosowania wentylacji mechanicznej z rekuperacją.

(pieczęć okrągła Burmistrza Wołomina)

Z up. Burmistrza

Małgorzata Izdebska
Sekretarz Gminy