



Wójt Gminy Wiązowna

Wiązowna, dnia 18.03.2021 r.

WSN.6220.19.2020.JK

DECYZJA Nr 19/20

Na podstawie art. 71 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84 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 2020 r., poz. 283) – zwaną dalej „ustawą ooś”; art. 104, art. 107, art. 130 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256) – zwaną dalej „Kpa”, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy, pkt 58 lit. a i pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 listopada 2019 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach złożonego przez Rafała Piontka, zam. przy ul. Gwiazdzistej 7c/32, 01-651 Warszawa,

**stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
i określam następujące warunki**

dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo – handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 311/4, obr. geod. Żanęcin, gmina Wiązowna, powiat otwocki:*

- 1) bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z wycinką drzew, krzewów, usunięciem wierzchniej warstwy gruntu, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk; kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii oraz teriologii; w przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie, należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce; przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 3) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; najlepszym sposobem wykonania zabezpieczenia jest szczelne wyгородzenie całego terenu inwestycji na czas jej realizacji;
- 4) przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia obecności ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 5) ewentualną wycinkę drzew wykonać w okresie od 15 września do końca lutego;
- 6) korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodnictwa, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii, entomologii, ornitologii oraz chiropterologii; zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron ww. drzew;

- 7) przestrzegać zapisów zawartych w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. U. Woj. Maz. 42 poz. 870) ustanawiającym Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu OCHK 308.
- 8) z prowadzonego nadzoru przyrodniczego należy przedłożyć sprawozdanie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, w terminie nie później niż 6 miesięcy od zakończenia prac budowlanych;
- 9) na placu budowy stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy;
- 10) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wykorzystać jako zaplecze istniejący na terenie działki parking;
- 11) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające neutralizację i szybkie usunięcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
- 12) 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 transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
- 13) podczas prowadzenia prac budowlanych i montażowych stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym i poddawać je regularnym przeglądom;
- 14) materiały i surowce budowlane składować na utwardzonym podłożu w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 15) ogrodzenie terenu inwestycji, zarówno na etapie jej realizacji jak również eksploatacji, posadzić poza granicami rezerwatu przyrody „Świder” w taki sposób, aby nawet prace związane z budową ogrodzenia nie były prowadzone na terenie rezerwatu przyrody;
- 16) na etapie realizacji inwestycji, na ogrodzeniu tymczasowym od strony rezerwatu przyrody „Świder” umieścić tablice informacyjne o zakazie wstępu na teren rezerwatu;
- 17) trwałe ogrodzenie inwestycji od strony rezerwatu przyrody „Świder” wykonać bez podmurówki lub z podmurówką równą z powierzchnią terenu wraz z minimum 10 cm prześwitem pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią terenu;
- 18) trwałe ogrodzenie od strony rezerwatu powinno być wykonane w sposób uniemożliwiający przejście osób z terenu inwestycji bezpośrednio do rezerwatu przyrody „Świder”;
- 19) wszelkie prace budowlane (z wyłączeniem prac ewidentnie wymagających ciągłości technologicznej) realizować wyłącznie w porze dziennej;
- 20) zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przyzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
- 21) odwodnienia budowlane wykonać w sposób niepowodujący trwałej zmiany stosunków wodnych przy wykorzystaniu zabezpieczeń w postaci pionowych ścianek szczelnych do głębokości 93,0 m n.p.m., ograniczających horyzontalny dopływ wód do wykopu;
- 22) wodę pochodzącą z odwodnień terenu w czasie realizacji inwestycji odprowadzić do tzw. Dołów Goldmana po uprzednim ich oczyszczeniu w osadniku;
- 23) po zakończeniu prac budowlanych i montażowych teren przedsięwzięcia uporządkować i wyrównać, powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią;
- 24) wodę na potrzeby realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia pobierać z gminnej sieci wodociągowej;
- 25) w czasie realizacji inwestycji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników przewoźnych toalet, nie dopuszczać do przepełnienia, a nieczystości ciekłe wywozić do oczyszczalni ścieków przez uprawnione podmioty;
- 26) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
- 27) ścieki z mycia posadzek garaży, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, odprowadzać do sieci kanalizacyjnej za zgodą i na warunkach gestora

- sieci;
- 28) ścieki z zaplecza punktów gastronomicznych podczyszczać w separatorach tłuszczów przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji za zgodą i na warunkach gestora sieci;
 - 29) na cele utrzymania zieleni w pierwszej kolejności korzystać z wód opadowych;
 - 30) nadwyżkę zebranych (tj. niewykorzystanych do innych celów jak np. deszczowanie terenu) wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych retencjonując odprowadzać do tzw. Dołów Goldmana;
 - 31) wody opadowe i roztopowe odprowadzać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1311);
 - 32) powstające na etapie realizacji i eksploatacji odpady inne niż niebezpieczne, magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach i kontenerach na powierzchni uszczelnionej w sposób zabezpieczający przed możliwością powstawania odcieków i zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego; odpady przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania lub unieszkodliwiania;
 - 33) dla każdego z kominów kotłowni oznaczonych symbolem „Z10”, „Z17” i „Z18” zapewnić, że równoważny poziom mocy akustycznej w godzinach od 22.00 do 6.00 nie będzie przekraczał wartości 75 dB;
 - 34) dla każdego z kominów kotłowni oznaczonych symbolem „Z13” i „Z22” zapewnić, że równoważny poziom mocy akustycznej w godzinach od 22.00 do 6.00 nie będzie przekraczał wartości 70 dB.
 - 35) przepust dla płazów i gadów znajdujący się pod drogą S17 na wysokości działki 311/4, obr. geod. Żanęcin, gm. Wiązowna, przedłużyć/przebudować w ten sposób, że umożliwiające zostanie bezpieczne przejście zwierząt spod drogi S17 na tereny leśne zlokalizowane poza obszarem realizowanej inwestycji. Przebudowę uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
 - 36) w ramach inwestycji wprowadzić nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony rezerwatu przyrody poza jego granicami.

Uzasadnienie

W dniu 14 listopada 2019 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek z dnia 5 listopada 2019 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z budynkiem usługowo – handlowym z funkcjami oświaty, z garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, a także niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 311/4, obr. geod. Żanęcin, gmina Wiązowna, powiat otwocki. W dniu 21 lutego 2020 r. do Wójta Gminy Wiązowna wpłynęło uzupełnienie do ww. wniosku.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy, pkt 58 lit. a i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Działka, na której zaplanowano przedsięwzięcie, tj. działka o nr ewid 311/4, obr. geod. Żanęcin zajmuje powierzchnię 7,4191 ha, w tym użytków:

- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp): 46 685 m²,
- drogi (dr): 353 m²,
- lasy (LsVI): 19 908 m²,
- nieużytki (N): 7 245 m².

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem

usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną. Przewiduje się realizację inwestycji w siedmiu etapach.

Graniczne parametry inwestycji przedstawiają się następująco:

- powierzchnia zabudowy: 30.167,07 m² (*przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia*)
- powierzchnia dachów: 16.235,68 m² (budynki i garaże) - powierzchnia utwardzona: 13.931,39 m² (drogi dojazdowe, parkingi, chodniki, rampy garażowe)
- powierzchnia całkowita części nadziemnych: 36.468,04 m²
- powierzchnia użytkowa mieszkań: 22.544,59 m²
- powierzchnia użytkowa usługowo-handlowa: 3.409,18 m²
- powierzchnia garaży: 16.849,21 m²
- powierzchnia parkingów: 1.185,00 m²
- wysokość maksymalna zabudowy: 14,55 m
- całkowita długość dróg: 1.116,10 mb.
- ilość miejsc postojowych naziemnych: 94
- ilość miejsc postojowych podziemnych: 527

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. nr 42 poz. 870, ze zm.).

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz ww. rozporządzeniem, na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (§ 6 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia). Zgodnie jednak z przepisem § 6 ust. 3 rozporządzenia, w myśl którego zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, znajdującym swoje odzwierciedlenie w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, ze zm.), zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie będzie również naruszać pozostałych zakazów obowiązujących na terenie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Inwestycja będzie realizowana w terenie przekształconym antropogenicznie. Zastosowane środki minimalizujące wskazane w sentencji niniejszej decyzji przewidują zabezpieczenie terenu przed możliwością zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk czy innych schronień. W ramach inwestycji nie przewiduje się konieczności likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych. Inwestycja nie jest związana z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości. W ramach inwestycji nie będą likwidowane istniejące zbiorniki wodne, nie zostanie również w sposób trwały zniekształcona rzeźba terenu. Odległość planowanych budynków jest większa niż 20 m od linii brzegu rzek i jezior. W ramach inwestycji, na etapie jej realizacji, tj. na etapie wymiany gruntów słabonośnych oraz budowy kondygnacji podziemnych, planowane jest odwodnienie terenu inwestycji. Będzie ono jednak krótkotrwałe (około 14 dni podczas wymiany gruntów oraz około 90 dni podczas posadowienia budynków) i po jego zakończeniu zwierciadło wód ustabilizuje się na pierwotnym poziomie. Zabudowa przedmiotowej nieruchomości, w związku z planowaną jej realizacją w sąsiedztwie drogi ekspresowej S17, może spowodować ograniczenie pełnionej przez obszar chronionego

krajobrazu funkcji korytarza ekologicznego. Jednak obecność w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji rezerwatu przyrody „Świder”, jak również nakaz zastosowania środków minimalizujących w postaci obowiązku nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony rezerwatu przyrody, przyczyni się do zabezpieczenia korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Świder, przed negatywnym oddziaływaniem planowanej inwestycji.

Część działki ewidencyjnej 311/4 z obr. geod. Żanęcin, położona jest w granicach rezerwatu przyrody „Świder”. Jednak inwestycja w całości planowana jest do realizacji poza granicami rezerwatu. Zakres planowanej inwestycji, zastosowane środki minimalizujące jej negatywne oddziaływania oraz sposób organizacji prac budowlanych, w sposób wystarczający zabezpiecza przyrodę rezerwatu przed negatywnym wpływem inwestycji. Pomiędzy rezerwatem a planowaną zabudową przewidziany jest pas zadrzewień izolacyjnych. Zaopatrzenie w wodę będzie pochodziło z wodociągu gminnego, zaś ścieki będą zrzucane do gminnej kanalizacji. Woda opadowa i roztopowa, w pierwszej kolejności będzie magazynowana i wykorzystana do nawadniania terenów zielonych wokół budynków. Ewentualny nadmiar, po podczyszczeniu będzie kierowany do istniejących na przedmiotowej działce zbiorników wodnych o nazwie lokalnej „Doły Goldmana”. Organizacja dojazdu do nieruchomości od strony drogi technicznej zlokalizowanej wzdłuż drogi ekspresowej S17 będzie neutralna w stosunku do ochrony przyrody rezerwatu. Planowane prace budowlane, ze względu na sąsiedztwo rezerwatu, będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej (z wyłączeniem tych, które są niezbędne z uwagi na proces technologiczny). Konieczne odwodnienia terenu związane z realizacją inwestycji będą krótkotrwałe. Woda pochodząca z instalacji odwadniających po podczyszczeniu w osadniku kierowana będzie do Dołów Goldmana i tylko pośrednio do rzeki Świder, a więc do lokalnej bazy drenarzu. Bilans wodny rzeki Świder nie ulegnie istotnym zmianom. Na czas realizacji inwestycji, od strony granicy rezerwatu przyrody, będą ustawione tablice informujące o zakazie wstępu na teren rezerwatu przyrody.

Powyższe świadczy, że realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na ochronę przyrody rezerwatu. Negatywne oddziaływania mogą wystąpić jedynie na etapie realizacji inwestycji, jednak będą one krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu budowy.

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oddalony o ok. 250 m od terenu planowanego przedsięwzięcia. Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową.

Inwestycja realizowana będzie na terenie silnie przekształconym antropogenicznie – jest to teren po eksploatacji surowców mineralnych (gliny) oraz stanowiący w przeszłości ośrodek wypoczynkowy, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S17. Z uwagi na stopień przekształcenia miejsca inwestycji oraz jego otoczenia uznano, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia kolejnej oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność obszaru Natura 2000 Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto, realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe.

Kontrola terenu pod nadzorem przyrodniczym przed przystąpieniem do prac przygotowawczych, pozwoli ograniczyć do minimum szkody wśród gatunków podlegających ochronie oraz wyegzekwować stosowanie przepisów prawa z zakresu ochrony gatunkowej.

Kontrola terenu budowy pod kątem obecności zwierząt oraz stosowane zabezpieczenia wykopów ograniczają ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

W celu ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na zieleni znajdującą się w strefie oddziaływania inwestycji, wprowadzono warunki w zakresie postępowania z drzewami. Warunki te mają na celu minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na pozostającą zieleni, co w dalszej perspektywie pozwoli także na jej utrzymanie we właściwym stanie zdrowotnym. Analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji, leży w gestii Inwestora. Wskazać jednocześnie należy, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. poz. 2183, ze zm.), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. 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 muszą być spełnione konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogi związane z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Warunek stosowania właściwego oświetlenia na placu budowy, ma na celu ograniczenie przywabiania owadów nocnych i ograniczenie ich śmiertelności w wyniku bezpośredniego kontaktu z rozżarzoną żarówką.

Niniejszą decyzją wprowadzono również warunki mające na celu zabezpieczenie substancji przyrodniczej rezerwatu przyrody „Świder” przed nadmierną presją ludzką na etapie realizacji oraz eksploatacji inwestycji, przy jednoczesnym umożliwieniu migracji drobnych zwierząt z i do rezerwatu, poprzez zastosowanie wskazanych rozwiązań technologicznych przy budowie ogrodzenia inwestycji.

W celu ograniczenia presji na rezerwat przyrody związanej z hałasem postawiono warunek o realizacji inwestycji wyłącznie w porze dziennej jako zasadę, od której jedynym wyjątkiem jest prowadzenie prac budowlanych w porze nocnej wymagających ciągłości technologicznej.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia inwestycji.

Ze względu na konieczność ochrony jakości wód powierzchniowych w zbiornikach o nazwie Doły Goldmana, a pośrednio również w rzece Świder, wodę pochodzącą z odwodnień przed odprowadzeniem do odbiornika, należy podczyścić w osadnikach.

Z uwagi na ogólnopolski deficyt wody zobowiązano Inwestora do retencjonowania wody opadowej i pochodzącej z roztopów oraz wykorzystania jej w pierwszej kolejności, do podlewania terenów zielonych i innych celów technologicznych w granicach inwestycji. Taki zabieg może nawet (zwyłączeniem ekstremalnych zjawisk opadowych) w pełni wyeliminować konieczność odprowadzania wód do Dółów Goldmana.

Z uwagi na wartości przyrodnicze otoczenia inwestycji oraz konieczność kontroli realizacji prac zgodnie z określonymi w decyzji warunkami realizacji prac, nałożono na Inwestora obowiązek przedłożenia sprawozdania z prowadzonego nadzoru przyrodniczego.

Faza budowy przedsięwzięcia wiązać się będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych oraz wykonywania wszelkich prac ziemnych i poruszania się ciężkiego sprzętu mechanicznego. W okresie budowy ścieki

socjalno-bytowe będą odprowadzane do tymczasowych, przenośnych urządzeń sanitarnych i następnie odbierane przez wyspecjalizowane służby.

W ramach inwestycji zostaną wykonane garaże podziemne posadowione na głębokości od 2,1 m do 3,85 m n.p.t na rzędnych od 98,0 - 100,5m n.p.m. Z uwagi na poziom wód gruntowych zalegający na głębokości od 99,5m do 100,00m n.p.m. konieczne będzie wykonanie odwodnienia budowlanego. Odwodnienie zostanie wykonywane dla każdego budynku oddzielnie, przy zabezpieczeniu pionowymi ściankami szczelnymi ograniczającymi dopływ wód do wykopu, zakotwiczonymi do głębokości 93,0m n.p.m. Woda z odwodnienia budowlanego po podczyszczeniu w osadniku będzie odprowadzona do istniejących na terenie Inwestora Dołów Goldmana. Wszelkie prace budowlane będą się odbywały poza zasięgiem rezerwatu rzeki Świder, który graniczy z terenem inwestycyjnym.

Wszystkie prace budowlane będą wykonywane przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego prawidłowo, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw. Teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej zostanie zabezpieczony w celu ograniczenia ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Zaplecze budowy zostanie zaopatrzone w materiały sorpcyjne służące do neutralizacji i usuwania ewentualnych wycieków paliwa.

Na etapie eksploatacji woda będzie dostarczana z istniejącej sieci wodociągowej, zaś ścieki socjalno-bytowe odprowadzane do gminnej sieci kanalizacyjnej, zbierającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków. Ścieki przemysłowe powstałe z mycia posadzek garaży po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, także będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacyjnej.

Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych Inwestora oraz innych celów technologicznych. Retencjonowana nadwyżka wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w osadniku i separatorze będzie retencjonowana do Dołów Goldmana.

Istotnym elementem ochrony środowiska wodno-gruntowego jest wyznaczenie odpowiedniego miejsca do selektywnej zbiórki odpadów. Teren ten powinien zostać zabezpieczony przed dostępem osób trzecich oraz przed wpływem warunków atmosferycznych i tworzeniem się odcieków przedostających się do gruntu oraz usytuowany w bezpiecznej odległości do koryta rzeki Świder.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych wyznaczonych na podstawie Konwencji Ramsarskiej.

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

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników śródlądowych wód powierzchniowych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych PLGW2000192569 (Świder od Świdra Wschodniego do ujścia). Jest to naturalna część wód, której stan ekologiczny określono jako umiarkowany, zaś stan ogólny określono jako zły, natomiast osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację do 2027 r. na podstawie art. 4 ust. 4 i 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE. W przypadku przedmiotowej inwestycji organ opiniujący uznał, iż przyjęte rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200066, której stan chemiczny oraz stan ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych organy opiniujące uznały za niezagrożone.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze studiów ochrony

przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310, ze zm.). Zgodnie z art. 549 ustawy Prawo wodne studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy Prawo wodne map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

W dniu 27 listopada 2019 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał zawiadomienie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o wydanie opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia. Właściwe organy zaopiniowały potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w następujący sposób:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, po uzupełnieniach wniesionych przy piśmie z dnia 19 grudnia 2019 r. oraz przy piśmie z dnia 9 stycznia 2020 r. – wydał opinię z dnia 3 marca 2020 r. znak: WOOS-I.4220.1397.2019.AGO.3, iż istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednocześnie określając zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku w piśmie w dnia 16 grudnia 2019 r. znak: ZNS.471.1.24.2019, s.w. 8547.2019 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po uzupełnieniu wniesionym przy piśmie z dnia 29 stycznia 2020 r. – postanowieniem z dnia 27 lutego 2020 r. znak: WA.ZZŚ.6.435.1.304.2019.EJ.2, stwierdził, że istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jednocześnie określając zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeanalizowaniu informacji o planowanym przedsięwzięciu oraz posiłkując się wydanymi w sprawie pismami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku, Wójt Gminy Wiązowna w dniu 17 marca 2020 r. wydał postanowienie, w którym nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowiskodla przedmiotowego przedsięwzięcia, a także postanowienie o zawieszeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. O powyższym Wójt Gminy Wiązowna poinformował strony postępowania w obwieszczeniu z dnia 26 marca 2020 r.

W dniu 22 czerwca 2020 r. Wnioskodawca pismem z dnia 16 czerwca 2020 r. wniósł o wznowienie postępowania, załączając do wniosku Raport o oddziaływaniu na środowisko. Jednocześnie inwestor złożył pełnomocnictwo dla Pana Michała Fica.

Po analizie przedstawionej dokumentacji organ prowadzący postępowanie pismami z dnia 30 czerwca 2020 r. przedłożył:

- Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie – wniosek o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wraz z wymaganymi załącznikami,
- Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - wniosek o wydanie opinii w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia, wraz z wymaganymi załącznikami.

Obwieszczeniem z dn. 30 czerwca 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 33 ust. 1, w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś podał do publicznej wiadomości informacje o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz przedstawił wymagane informacje, w tym uprawnienia przysługujące społeczeństwu w tym zakresie.

Informacje te zostały podane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiazowna: www.bip.wiazowna.pl, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiazowna oraz wywieszone na tablicach sołeckich w Żanęcinie.

Obwieszczeniem z dnia 30 czerwca 2020 r. Wójt Gminy Wiazowna na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy o oświadczył stronie postępowania o wydanym postanowieniu o podjęciu zawieszonego uprzednio postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, a także Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie ze złożonym przez Inwestora Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, analizie podlegały 3 warianty planowanej inwestycji:

- **Wariant 1** - Wariant proponowany przez wnioskodawcę (wariant A)

Koncepcja zagospodarowania:

Projekt zakłada wewnętrzne połączenie drogowe wzdłuż zachodniej i południowej części analizowanego terenu, oraz wyprowadzenie drogi w centralnej części inwestycji blisko rzeki Świder (z zachowaniem 20 m pasa od koryta rzeki wyłączzonego z zabudowy – zgodnie z rozporządzeniem o powołaniu rezerwatu). Koncepcja przedstawiona w KIP przewidywała realizację niewielkiego tj. w pełni lokalnego Centrum Handlowo-Usługowego.

Sposób posadowienia obiektów:

Obniżenie zwierciadła wód podziemnych, przy pomocy odwodnień wykopów budowlanych z pionowymi ściankami szczelnymi ograniczającymi horyzontalny dopływ wód do wykopu, z odprowadzaniem wód z odwodnienia poprzez osadnik do rzeki Świder.

Zaopatrzenie w wodę:

Z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób odprowadzenia ścieków:

Do gminnej kanalizacji, docelowo na oczyszczalnię ścieków w Emowie, skąd po oczyszczeniu trafia do rzeki Mieni.

Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

Do rzeki Świder, poprzez system podczyszczania (separator lamelowy) i retencji (w sztucznym zbiorniku retencyjnym o pojemności 440 m³) w ilości odpowiadającej naturalnemu odpływowi.

Sposób prowadzenia gospodarki odpadami

Poprzez system zbierania i wstępnego gromadzenia w pomieszczeniach poszczególnych budynków, uwzględniając segregację.

- **Wariant 2** - Racjonalny wariant alternatywny (wariant B)

Dane ogólne, w tym układ drogowy, technologia wykonania robót, bilans powierzchni terenu, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposób prowadzenia gospodarki odpadami taki sam jak w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę.

Sposób posadowienia obiektów

Obniżenie zwierciadła wód podziemnych, przy pomocy odwodnień wykopów budowlanych bez pionowych ścianek szczelnych z odprowadzaniem wód z odwodnienia poprzez osadnik bezpośrednio do rzeki Świder.

Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

Do rzeki Świder, poprzez system podczyszczania (separator lamelowy) i retencji (w sztucznym zbiorniku retencyjnym) w ilości odpowiadającej naturalnemu odpływowi.

- **Wariant 3** - Wariant najkorzystniejszy dla środowiska (wariant C)

Dane ogólne, technologia wykonania robót, bilans powierzchni terenu, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposób prowadzenia gospodarki odpadami taki sam jak w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę.

Odstąpiono od realizacji centrum handlowo-usługowego na rzecz pawilonu handlowo-usługowego i włączenia do obiektu usług z zakresu oświaty (np. przedszkole czy dom

seniora).

Koncepcja zagospodarowania:

Projekt nie zakłada połączenia drogowego wzdłuż zachodniej i południowej części analizowanego terenu, oraz wyprowadzenia drogi w centralnej części inwestycji blisko rzeki Świder. Granice przedsięwzięcia nie będą w kolizji z granicami rezerwatu Świder (udostępnionymi jako plik wektorowy przez RDOŚ), a na niektórych odcinkach wprowadzono nawet dodatkowy bufor ochronny w odniesieniu do terenu rezerwatu.

Sposób posadowienia obiektów:

Obniżenie zwierciadła wód podziemnych, przy pomocy odwodnień wykopów budowlanych z pionowymi ściankami szczelnymi ograniczającymi horyzontalny dopływ wód do wykopu, z odprowadzaniem wód z odwodnienia poprzez osadnik a następnie do Dołów Goldmana (wzrostek znajduje się na terenie własnym Wnioskodawcy, tj. na terenie dz. ew. nr 311/4).

Sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

Woda będzie wykorzystywana do podlewania zieleni a tylko nadwyżka będzie odprowadzana na teren własny, tj. do Dołów Goldmana, poprzez system podczyszczania (separator koalescencyjny).

Na tym etapie postępowania nie wpłynęły uwagi lub wnioski w sprawie, zarówno od stron postępowania jak i od społeczeństwa.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po uzupełnieniu wniesionym przy piśmie z dnia 31 lipca 2020 r. – postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2020 r. znak: WA.ZZŚ.6.4360.2m.2020.EJ.2, uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał w dniu 7 września 2020 r. postanowienie znak: WOOŚ-I.4221.147.2020.AGO, w którym odmówił uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W uzasadnieniu postanowienia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wskazał, iż realizacja przedmiotowej inwestycji w dwóch z trzech wskazanych wariantach wiązać będzie się z naruszeniem zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody Świder, natomiast planowana inwestycja może zostać zrealizowana wyłącznie w podanym przez Inwestora wariantcie trzecim (tj. w wariantcie C). W swojej analizie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zauważył, że planowana inwestycja może zostać zrealizowana wyłącznie w wariantcie C, zgodnie z art. 81 ustawy ooś, jeżeli z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika brak możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, za zgodą wnioskodawcy, wskazuje w decyzji, spośród wariantów, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 5, wariant dopuszczony do realizacji. W przypadku braku możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantach, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 5 ustawy ooś, oraz w przypadku braku zgody wnioskodawcy na wskazanie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wariantu dopuszczonego do realizacji, organ odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia. Na str. 9 raportu ooś stwierdzono, że „wariant C jest rekomendowany przez zespół specjalistów z zakresu ochrony środowiska do finalnej realizacji”, a na str. 157 raportu ooś wskazano, że „zespół realizujący raport ooś stwierdza, że (...) wariantem najbardziej optymalnym do realizacji jest wariant C”. Zaznaczyć należy, że zgodnie z informacją zawartą m.in. na str. 8 raportu ooś wariantem proponowanym przez wnioskodawcę jest wariant A, zaś w piśmie z dnia 28 lipca 2020 r. wnioskodawca wskazał, że w przypadku wskazania przez Wójta Gminy Wiązowna w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach konieczności realizacji wariantu najkorzystniejszego dla środowiska (tj. wariantu C), wówczas ww. wariant zostanie przez niego zaakceptowany. Dodatkowo, na str. 9 raportu ooś wskazano, że „Wariant proponowany przez Wnioskodawcę stanowił podstawę analizy zawartej w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia (KIP)”. Wobec powyższego, w przypadku przewidywanej realizacji inwestycji w innym wariantcie, niż wariant

proponowany przez wnioskodawcę, który był analizowany również na etapie karty informacyjnej przedsięwzięcia, należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora z wnioskiem o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia wraz z kompletem dokumentów dla faktycznie przyjętego do realizacji wariantu (nowego wariantu przyjętego przez wnioskodawcę). Realizacja przedmiotowej inwestycji w wariantach A i B wiązać będzie się z naruszeniem zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody Świder.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajduje się rezerwat przyrody Świder. Raport oś zawiera wskazanie granic rezerwatu przyrody Świder wg rozporządzenia i wg GDOŚ. W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie ze stanem faktycznym, w obiegu prawnym funkcjonuje wyłącznie jedna granica rezerwatu, wg zarządzenia powołującego z 1978 r., która została przedstawiona w formie wektorowej w geoserwisie GDOŚ. Autorzy raportu oś pozyskali te dane wektorowe, nazywając je „granica wg GDOŚ”. Natomiast pochodzenie przedstawionej w załącznikach do raportu oś granicy wg rozporządzenia jest niejasne, pochodzi ona prawdopodobnie z opracowań przedstawiających granicę rezerwatu Świder w oparciu o linię brzegową rzeki Świder. Trudno jednak jednoznacznie stwierdzić, na podstawie jakich danych ta granica została wykreślona. Podsumowując, granica rezerwatu przyrody Świder została przed laty przedstawiona w formie wektorowej na geoserwisie GDOŚ i jest ona obowiązująca, w związku z tym, wszelkie inwestycje w jej obrębie wymagają uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów obowiązujących w rezerwach przyrody. Z tego względu należy uznać, że planowana inwestycja może zostać zrealizowana wyłącznie w wariantcie C (wariantcie najbardziej korzystnym dla środowiska), bez konieczności uzyskiwania odrębnych zezwoleń i uzgodnień wynikających z przepisów o ochronie przyrody. Wariant ten przewiduje odstępianie od jakichkolwiek inwestycji na terenie rezerwatu. Wariant ten ogranicza również niekorzystny wpływ na stosunki wodne rezerwatu, gdyż odwodnienie budynków będzie kierowane do zbiornika wodnego poza granicami rezerwatu (Dołów Goldmana). Realizacja przedmiotowej inwestycji (warianty A i B), w granicach rezerwatu przyrody będzie się wiązać z naruszeniem zakazów, zgodnie z którymi na terenie rezerwatów przyrody zabrania się m.in. budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody (art. 15 ust. 1 pkt 1), pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzenia roślin oraz grzybów (art. 15 ust. 1 pkt 5), użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych (art. 15 ust. 1 pkt 6), zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody (art. 15 ust. 1 pkt 7), niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów (art. 15 ust. 1 pkt 9), ruchu pojazdów (art. 15 ust. 1 pkt 18), zakłócania ciszy (art. 15 ust. 1 pkt 20), wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (art. 15 ust. 1 pkt 22). Zgodnie z art. 15 ust. 4 ww. ustawy realizacja na terenie rezerwatu przyrody inwestycji mogła by mieć miejsce tylko i wyłącznie w przypadku kiedy będzie to uzasadnione ochroną przyrody lub będzie to inwestycja liniowa celu publicznego oraz Inwestor uzyska na jej realizację stosowną zgodę Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 11 września 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna na podstawie art. 50 § 1 Kpa wniósł do wnioskodawcy o ustosunkowanie się do treści postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 7 września 2020 r.

Przy piśmie z dnia 16 września 2020 r. wnioskodawca złożył wyjaśnienia odnoszące się do postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 7 września 2020 r. jednocześnie składając w toczącym się postowaniu administracyjnym, nową kartę informacyjną przedsięwzięcia, z prośbą o dalszą kontynuację postępowania.

Na tym etapie prowadzonego postępowania administracyjnego, po analizie wcześniej wskazanych 3 wariantów prowadzenia inwestycji przez Inwestora oraz wskazaniach RDOS w zakresie alternatywnych wariantów, do finalnego procedowania postępowania przyjęto

wariant wskazany w KIP złożonej przy piśmie inwestora z dnia 16 września 2020 r. tzw. „wariant C” polegający na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną. Przewidziano tam realizację inwestycji w siedmiu etapach. W etapach I, II, III i V projektuje się po 4 budynki na każdy etap, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z wyniesionym garażem częściowo zagłębionym w gruncie. W etapie IV projektuje się 5 budynków, zaś etap VI obejmuje budowę 3 budynków z jedną kondygnacją garażu podziemnego, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji podziemnej. W etapie I, II, III i V projektuje się 4 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie VI projektuje się 3 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie IV projektuje się 5 budynków budowanych jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 3,85 m p.p.t. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji parkingu podziemnego. Zaznaczyć należy, że projekt nie zakłada kolizji z granicami rezerwatu Świder poprzez eliminację w projekcie połączeń drogowych bezpośrednio graniczących z rezerwatem.

W związku z powyższym Wójt Gminy Wiązowna przy piśmie z dnia 17 września 2020 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia kolejnej oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia wraz z załącznikami.

O powyższym Wójt Gminy Wiązowna zawiadomił strony postępowania, wydając obwieszczenie z dnia 18 września 2020 r.

Właściwe organy zaopiniowały potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w następujący sposób:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku – nie wydał opinii w sprawie.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, po uzupełnieniach wniesionych przy piśmie z dnia 26 października 2020 r. – wydał postanowienie z dnia 10 grudnia 2020 r. znak: WOŚ-I.4220.1397.2020.AGO.2, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś.

Stanowisko RDOŚ w Warszawie zostało uwzględnione w pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 30, 33, 34, sentencji niniejszej decyzji. Warunki wskazane przez RDOŚ dają możliwość spełnienia wymogów środowiskowych oraz wyeliminowania oddziaływania inwestycji na tereny chronione.

- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w piśmie z dnia 6 października 2020 r. znak: WA.ZZŚ.435.127m.2020.EJ, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jednocześnie wskazując na konieczność w decyzji warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. B ustawy ooś, z uwzględnieniem wskazanych elementów.

Stanowisko Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zostało uwzględnione w pkt. 7, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, sentencji niniejszej decyzji.

Warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazane w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, mają na celu przede wszystkim ograniczenie ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. 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.

Obwieszczeniem z dnia 16 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna zawiadomił, że po otrzymaniu wymaganych prawem opinii w dniu 16 grudnia 2020 r. Wójt Gminy Wiązowna zakończył postępowanie wyjaśniające w postępowaniu administracyjnym.

W dniu 28 grudnia 2020 r. z aktami sprawy w urzędzie gminy zapoznała się Pani Monika Gajowy Dzido - strona postępowania, bez wnoszenia do protokołu uwag i wniosków.

W dniu 29 grudnia 2020 r. do tut. Urzędu w przedmiotowej sprawie wpłynęły uwagi Pana Andrzeja Łaszczuka, osoby nie będącej stroną niniejszego postępowania. Zostały one przeanalizowane, jednakże nie odniesiono się do nich szczegółowo w treści przedmiotowej decyzji.

W zakresie ustalenia stron przedmiotowego postępowania administracyjnego, zastosowanie ma art. 74 ust. 3a 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, gdzie stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. i. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Dla ustalenia stron postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia, konieczne jest zatem prawidłowe ustalenie terenu objętego oddziaływaniem planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W niniejszej sprawie p. Łaszczuk, nadawca pisma z dnia 29 grudnia 2020 r., nie posiada przymiotu strony, w związku z powyższym w prowadzonym postępowaniu administracyjnym wniesione uwagi nie mogą być uwzględnione przez organ.

W dniu 29 grudnia 2020 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek z dnia 28 grudnia 2020 r. o dopuszczenie Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka jako strony w postępowaniu. Po wezwaniu z dnia 30 grudnia 2020 r. o uzupełnienie wniosku o statut stowarzyszenia oraz jego uzupełnieniu, w dniu 12 stycznia 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie dopuszczające Stowarzyszenie Przyjaciół Radiówka do udziału w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym na prawach strony.

W dniu 11 stycznia 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z uwagami w postępowaniu od Państwa Moniki i Tomasza Gajowy-Dzido – (p. Monika Gajowy- Dzido jest stroną), które Wójt Gminy Wiązowna przesłał przy piśmie z dnia 15 stycznia 2021 r. wraz z wcześniej wniesionymi uwagami z dnia 29 grudnia 2020 r. do wnioskodawcy, wzywając jednocześnie do ustosunkowania się do zgłoszonych uwag.

W dniu 15 stycznia 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna, w porozumieniu z zainteresowanym Prezydentem Miasta Otwocka, wydał w trakcie prowadzonego postępowania obwieszczenie o dotychczasowym przebiegu przedmiotowego postępowania



administracyjnego, jednocześnie informując o wydanym zawiadomieniu dotyczącym przedłużenia terminu załatwienia sprawy administracyjnej.

W dniu 19 stycznia 2021 r. wnioskodawca wniósł do Wójta Gminy Wiązowna odpowiedź na wezwanie z dnia 15 stycznia 2021 r. Odpowiedź odnoszącą się do uwag strony postępowania Pani Moniki Gajowy-Dzido została w dniu 29.01.2021 r. przesłana na adres emailowy wnoszącej uwagi strony. W zakresie uwag wniesionych przez stronę postępowania przy piśmie z dnia 10 stycznia 2021 r., po przeanalizowaniu dotychczas zebranych dokumentów, w tym odpowiedzi Inwestora, należy wskazać poniższe:

1. Wniosek strony - zmniejszenie ilości zabudowy z 24 budynków do 15.

Ilość budynków jest zależna od wniosku inwestora i przepisów prawa, mylnie wskazane przez wnoszącego uwagi m.in. wynikającej z samej kwalifikacji przedsięwzięcia jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko zamiast potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i idących za tym zapisów w dalszych przepisach prawa;

2. Wniosek strony - zmniejszenie wysokości budynków (...).

Realizacja inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 219) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które dopuszczają przyjętą przez wnioskodawcę wysokość budynków oraz Uchwały Rady Gminy Wiązowna nr 156/XVI/2019 z dnia 26 listopada 2019 r. (§1.pkt 2.a).

3. Wniosek strony - wprowadzenie strefy buforowej 15 metrowej licząc od granicy rezerwatu Świder.

Przepisy prawa nie wymagają takich rozwiązań, więc obszar przewidziany do zadzewień/ zakrzewień przez Inwestora zależy od jego koncepcji.

4. Wniosek strony - zmniejszenie ilości dróg wjazdowych do osiedla z trzech do jednej drogi wjazdowej i wyjazdowej od środka osiedla.

Przepisy prawa nie wskazują na konieczność zastosowania takich rozwiązań a Inwestor odniósł się do tej kwestii w następujący sposób:

„Inwestor zaplanował dodatkowe drogi aby:

- właśnie odciążyć drogę przy posesji 311/1 należącej do Strony
- zapewnić ciągłość komunikacji w przypadku kolizji,
- zapewnić dojazd dla służb ratowniczych.”

5. Wniosek strony - bezwzględnie zrezygnować z drogi/chodnika/deptaka prowadzącego w kierunku rzeki Świder (wariant A i B).

W tym przypadku wariant A i B były rozpatrywane na początku prowadzonego postępowania, jednakże po wskazaniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w dalszym postępowaniu inwestor odstąpił od tych wariantów.

6. Wniosek strony - zrezygnowanie z koncepcji odprowadzenia wód opadowych z dachów oraz ścieków z dróg do „Dołu Goldmana”. Wybudowanie zbiornika retencyjnego do tego celu.

Odprowadzenie nadwyżki wód opadowych czy roztopowych do „Dołów Goldmana” zostało przewidziane oraz zaopiniowane przez organy opiniujące, natomiast wybudowanie dodatkowego zbiornika retencyjnego nie było przedmiotem przedmiotowego postępowania ani wskazywane jako konieczne rozwiązanie przez organy opiniujące. Nie ulega wątpliwości, że wody będą w możliwie pełnym stopniu retencjonowane i wykorzystywane na terenie inwestycji.

7. Wniosek strony - zamontowanie ekranów wyciszających hałas na kolektorach wentylacyjnych na obiektach i kominach gazowych. Wnioskowanie o ekrany na drodze S17.

Emisja hałasu projektowanego obiektu podlegała szczegółowej analizie przez organy opiniujące, na podstawie przedłożonego przez wnioskodawcę wniosku i uzupełnień w tym zakresie. Oprócz ogólnie przewidzianej zasady przestrzegania przepisów

prawa, za wniesionymi warunkami i wymaganiami z postanowienia RDOŚ z dnia 10 grudnia 2020 r. niniejsza decyzja zawiera m.in. wskazania w zakresie równoważnej mocy akustycznej w określonych godzinach na określonych obiektach. Natomiast zagadnienie wysokości ekranów przy drodze S17, nie jest przedmiotem niniejszego postępowania administracyjnego.

W dniu 21 stycznia 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna wydał postanowienie o przeprowadzeniu w toku przedmiotowego postępowania rozprawy administracyjnej przy udziale stron postępowania, Stowarzyszenia na prawach strony oraz Inwestora. Obwieszczenie o postanowieniu oraz obwieszczenie/wezwanie na rozprawę administracyjną Wójt Gminy Wiązowna wydał w porozumieniu z zainteresowanym Prezydentem Miasta Otwocka w dniu 21 stycznia 2021 r.

W dniu 02 lutego 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z dnia 29 stycznia 2021 r. wraz z uwagami od osób mieszkających przy ul. Biesiadnej w Rudce - nie będącymi stronami w przedmiotowym postępowaniu, w związku z czym tut. Urząd nie odniósł się do nich w sposób szczegółowy w uzasadnieniu niniejszej decyzji. Pismo dotyczyło poparcia stanowiska stron postępowania (p. Moniki Gajowy –Dzido) zawartych w piśmie z dnia 10 stycznia 2021 r., które wcześniej wpłynęło do akt sprawy.

W dniu 11 lutego 2021 r. z aktami sprawy zapoznały się dwie osoby działające z upoważnienia Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka. Do protokołu zgłosiły uwagi dotyczące obszarowego spływu wód podziemnych oraz pobrały kopię dokumentacji. Zgłoszone uwagi zostały szczegółowo wyjaśnione w trakcie prowadzonej w dniu 18 lutego 2021 r. rozprawy administracyjnej.

W dniu 18 lutego 2021 r. w budynku Urzędu Gminy Wiązowna odbyła się rozprawa administracyjna z udziałem zainteresowanych stron, przedstawiciela Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka oraz upoważnionych pracowników Urzędu Gminy Wiązowna. W trakcie rozprawy wnioskodawca oraz autorzy opracowań środowiskowych wyczerpująco wyjaśnili wszystkie zagadnienia i wątpliwości oraz udzielili merytorycznych odpowiedzi na pytania związane z realizacją inwestycji.

W dniu 23 lutego 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęły kolejne uwagi p. Łaszczuk - osoby nie będącej stroną postępowania. W udzielonej Panu Łaszczukowi w dniu 25 lutego 2021 r. odpowiedzi wskazano, iż nie przysługuje mu przymiot strony.

W dniu 19 lutego 2021 r. Wójt Gminy Wiązowna, po otrzymaniu wymaganych prawem opinii oraz przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej, wydał zawiadomienie o zakończeniu postępowania wyjaśniającego w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym oraz zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy administracyjnej.

W dniu 26 lutego 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z dnia 25 lutego 2021 r. z uwagami Stowarzyszenia Przyjaciół Radiówka. Podstawowe zagadnienia zostały ujęte poniżej, natomiast kwestia dróg dojazdowych, nie wchodzących w zakres przedsięwzięcia, nie jest rozstrzygana w ramach przedmiotowego postępowania administracyjnego.

1. Wniosek strony - w sprawie wykonania dodatkowego badania hydrologicznego pod kątem przepływu cieków wodnych (obawa, że postawienie budynków z garażami podziemnymi zakłóci naturalne przebiegi cieków wodnych, co z kolei może się odbić na szeroko pojętej gospodarce wód gruntowych w tym rejonie. Przed wydaniem decyzji konieczna jest poważna analiza tego problemu).

Zgodnie z „Raportem oddziaływania na środowisko” opracowanym w czerwcu 2020 r. przez zespół biegłych, w tym biegłego wojewody w zakresie ocen oddziaływania na środowiska – Pana Michała Fica, „gospodarka wód gruntowych” nie ulegnie zmianom mogącym negatywnie oddziaływać na okoliczne tereny. Wobec powyższego nie jest zasadne zobowiązanie wnioskodawcy do dokonywania wskazywanych przez Stowarzyszenie Przyjaciół Radiówka „dodatkowych badań hydrologicznych pod kątem przepływu cieków wodnych”.



2. Wniosek strony - o wykonanie dodatkowej analizy terenu inwestycyjnego pod kątem terenu zalewowego - prośba wzięcie pod uwagę dokumentów ISOK w tej sprawie (hydroportal), który wskazuje teren inwestycji jako teren zagrożenia powodziowego.

Na terenie działki ewidencyjnej nr 311/4 z obr. geod. Żanęcin znajduje się częściowo teren zalewowy, jednakże nie na części przewidzianej pod inwestycję, która nie obejmuje całej działki ewidencyjnej. W związku z powyższym nie ma podstaw do dalej idącej analizy, w zakresie terenu zalewowego.

3. Wniosek strony - o rozważenie sprawy ograniczenia inwestycji, szczególnie przy granicy z Rezerwatem Świder.

Organ jest zobowiązany do rozpatrywania wniosku strony zgodnie z wyrażonym żądaniem i nie może ingerować w zmiany planów inwestycyjnych wnioskodawcy. Zapalnowany obszar realizacji inwestycji znajduje się poza obszarem rezerwatu przyrody.

4. Wniosek o wykonanie nasadzeń (po konsultacji ze specjalistami) drzew na granicy inwestycji.

Kwestia zarówno wycięcia jak też nasadzeń została uregulowana w sentencji decyzji dla realizacji inwestycji.

W dniu 4 marca 2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Inwestora wskazujące na chęć realizacji, w ramach realizacji całości inwestycji, przebudowy przepustu dla gadów i płazów na drodze dojazdowej D-12 na wysokości dz. ewid. nr 311/4, obr. geod. Żanęcin, gm. Wiązowna, co zostało uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Analiza zebranej w sprawie dokumentacji pozwoliła rozpoznać skalę i charakter przedsięwzięcia oraz wielkość i rodzaj generowanych przez nie oddziaływań i uciążliwości. Określenie warunków jego realizacji i późniejszej eksploatacji oraz wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, zdaniem tut. organu, zapobiegnie występowaniu lub ograniczy skalę oddziaływań na środowisko.

Określone w niniejszej decyzji warunki znajdują racjonalne uzasadnienie wynikające z przepisów prawa oraz ogólnie przyjętych zasad zachowania ładu społecznego i poszanowania środowiska naturalnego, oparte są na uzgodnieniach i opiniach organów opiniujących oraz na wiedzy własnej organu.

Biorąc pod uwagę wyżej wymieniony przebieg postępowania, analizę uwarunkowań zawartych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie przy ul. Obozowej 57, za pośrednictwem Wójta Gminy Wiązowna, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron decyzji, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



W załączeniu:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

z up. WÓJTA
Tomasz Kobyła
Zastępca Wójta

Otrzymują:

1. Rafał Piontek
2. Aa.

Do wiadomości:

1. Strony postępowania w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku

Sprawę prowadzi Joanna Kociszewska, tel. (22) 512 58 26, email j.kociszewska@wiazowna.pl

Urząd Gminy Wiązowna

Wydział Środowiska i Nieruchomości

ul. Lubelska 59, 05-462 Wiązowna

godziny pracy: pon. 10.00 – 18.00, wt. – pt. 08.00 – 16.00

www.tuwiazowna.pl

Załącznik

do Decyzji Nr 19/20 Wójta Gminy Wiązowna z dnia 18.03.2021 r.

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 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. 2020 poz. 283 z późn. zm.)**

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną.

Działka na której zaplanowano przedsięwzięcie, tj. działka o nr ewid 311/4, obr. geod. Żanęcin zajmuje powierzchnię 7,4191 ha, w tym użytków:

- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp): 46 685 m²,
- drogi (dr): 353 m²,
- lasy (LsVI): 19 908 m²,
- nieużytki (N): 7 245 m².

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 24 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych i czterokondygnacyjnych, wraz z budynkiem usługowo-handlowym z funkcjami oświaty, garażami podziemnymi, naziemnymi miejscami parkingowymi, trafostacją, drogami wewnętrznymi, a także niezbędną infrastrukturą techniczną. Przewiduje się realizację inwestycji w siedmiu etapach.

Graniczne parametry inwestycji przedstawiają się następująco:

- powierzchnia zabudowy: 30.167,07 m² *(przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia - powierzchnia dachów: 16.235,68 m² (budynki i garaże) - powierzchnia utwardzona: 13.931,39 m² (drogi dojazdowe, parkingi, chodniki, rampy garażowe)*
- powierzchnia całkowita części nadziemnych: 36.468,04 m²
- powierzchnia użytkowa mieszkań: 22.544,59 m²
- powierzchnia użytkowa usługowo-handlowa: 3.409,18 m²
- powierzchnia garaży: 16.849,21 m²
- powierzchnia parkingów: 1.185,00 m²
- wysokość maksymalna zabudowy: 14,55 m
- całkowita długość dróg: 1.116,10 mb.
- ilość miejsc postojowych naziemnych: 94
- ilość miejsc postojowych podziemnych: 527

Przewiduje się realizację inwestycji w siedmiu etapach.

W etapie I, II, III i V projektuje się 4 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie VI projektuje się 3 budynki budowane jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 2,10 – 2,20 m p.p.t. W etapie IV projektuje się 5 budynków budowanych jednocześnie, każdy z garażem podziemnym i poziomem posadowienia garażu na głębokości 3,85 m p.p.t. W ramach realizacji etapu VII projektuje się budowę pawilonu

usługowo-handlowego z funkcjami oświaty bez kondygnacji parkingu podziemnego.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy, pkt 58 lit. a i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Działka, na której realizowane będzie planowane przedsięwzięcie, tj. część działki nr ew. 311/4 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast teren z uwagi na historyczną eksploatację surowców mineralnych nosi cechy terenu przemysłowego.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Nr 42 poz. 870, ze zm.).

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz ww. rozporządzeniem na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (§ 6 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia). Zgodnie jednak z przepisem § 6 ust. 3 rozporządzenia, w myśl którego zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, znajdującym swoje odzwierciedlenie w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (D. U. z 2020 r. poz. 283, ze zm.), zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie będzie również naruszać pozostałych zakazów obowiązujących na terenie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Inwestycja będzie realizowana w terenie silnie przekształconym antropogenicznie. Zastosowane środki minimalizujące przewidziane w sentencji decyzji przewidują zabezpieczenie terenu przed możliwością zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgów czy innych schronień. W ramach inwestycji nie przewiduje się konieczności likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych. Nie jest związana również z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości. W ramach inwestycji nie będą likwidowane istniejące zbiorniki wodne, nie zostanie również w sposób trwały zniekształcona rzeźba terenu. Odległość planowanych budynków jest większa niż 20 m od linii brzegu rzek i jezior. W ramach inwestycji, na etapie jej realizacji, tj. na etapie wymiany gruntów słabonośnych oraz budowy kondygnacji podziemnych, planowane jest odwodnienie terenu inwestycji. Będzie ono jednak krótkotrwałe i ograniczone powierzchniowo (około 14 dni podczas wymiany gruntów oraz około 90 dni podczas posadowienia budynków) i zwierciadło wód ustabilizuje się na pierwotnym poziomie po zakończeniu opisywanych prac. Zabudowa przedmiotowej nieruchomości, w związku z planowaną jej realizacją w sąsiedztwie drogi ekspresowej S17, może spowodować ograniczenie pełnionej przez obszar chronionego

krajobrazu funkcji korytarza ekologicznego. Jednak obecność w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji rezerwatu przyrody „Świder”, jak również nakaz zastosowania środków minimalizującym w postaci obowiązku nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony rezerwatu przyrody, przyczyni się do zabezpieczenia korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Świder przed negatywnym oddziaływaniem planowanej inwestycji.

Część działki ewidencyjnej 311/4 położona jest w granicach rezerwatu przyrody „Świder”. Jednak inwestycja w całości planowana jest do realizacji poza granicami rezerwatu. Zakres planowanej inwestycji, zastosowane środki minimalizujące jej negatywne oddziaływania oraz sposób organizacji prac budowlanych w sposób wystarczający zabezpiecza przyrodę rezerwatu przed negatywnym wpływem inwestycji. Pomiedzy rezerwatem a planowaną zabudową przewidziany jest pas zadrzewień izolacyjnych. Zaopatrzenie w wodę będzie pochodziło z wodociągu gminnego, zaś ścieki będą zrzucane do gminnej kanalizacji. Woda opadowa i roztopowa, w pierwszej kolejności będzie magazynowana i wykorzystana do nawadniania terenów zielonych wokół budynków. Ewentualny nadmiar, po podczyszczeniu będzie kierowany do istniejących na przedmiotowej działce zbiorników wodnych o nazwie lokalnej Doły Goldmana. Organizacja dojazdu do nieruchomości od strony drogi technicznej zlokalizowanej wzdłuż drogi ekspresowej S17 będzie neutralna w stosunku do uwarunkowań ochrony przyrody rezerwatu. Planowane prace budowlane, ze względu na sąsiedztwo rezerwatu, będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej. Konieczne odwodnienia terenu związane z realizacją inwestycji będą krótkotrwałe i lokalne (tj. realizowane kolejno i ograniczone do bryły każdego budynku) Woda pochodząca z instalacji odwadniających po podczyszczeniu z frakcji wleczonej i zawieszanej kierowana będzie do Dołów Goldmana. Bilans wodny i jakość wód rzeki Świder nie ulegną zauważalnym zmianom. Na czas realizacji inwestycji, od strony rezerwatu przyrody, będą ustawione tablice informujące o zakazie wstępu na teren rezerwatu przyrody.

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Dolina Środkowego Świdra PLH140025 oddalony o ok. 250 m od terenu planowanego przedsięwzięcia. Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową.

z up. WójtA
Tomasz Kastyra
Zastępca Wójta