

Kampinos, dn. 01.12.2025 r.

WÓJT GMINY KAMPINOS

GPR.6220.7.2023

DECYZJA

O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 71 ust. 1 i 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82 ust. 1, art. 84 oraz art. 85 ust. 2 pkt 1 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.), § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na:

„Budowie 19 domów jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (drogi, chodniki, urządzenia infrastruktury technicznej) na działce ewidencyjnej nr 33, obręb Pasikonie, gmina Kampinos”,

po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko oraz uzyskaniu:

- uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 września 2025 r.,
- opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 18 marca 2024 r.,

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 19 domów jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej nr 33, obręb Pasikonie, gmina Kampinos, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie.

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, obejmującym w szczególności budowę dróg wewnętrznych, chodników, sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, grzewczej oraz wykonanie ogrodzeń i terenów zieleni.

Inwestycja realizowana będzie na działce ewidencyjnej nr 33, obręb Pasikonie, gmina Kampinos, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie. W wyniku podziału nieruchomości powstaną działki od nr 33/1 do 33/20, w tym działka drogowa nr 33/10.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi około 32 600 m², w tym:

- powierzchnia zabudowy wraz z terenami utwardzonymi: około 10 548 m²,
- powierzchnia dróg wewnętrznych: około 2 464 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: około 19 588 m².

Projektowane budynki będą dwukondygnacyjne, niepodpiwniczone, wykonane w technologii tradycyjnej murowano-żelbetowej z elementami konstrukcji drewnianej. Każdy budynek będzie przeznaczony dla 4–5 osób. Źródłem ogrzewania będą pompy ciepła, pellet drzewny dopuszcza się alternatywnie ogrzewanie gazowe lub elektryczne. Na dachach budynków planuje się montaż paneli fotowoltaicznych.

Zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się docelowo z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³ każdy. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane powierzchniowo w granicach działki poprzez infiltrację do gruntu.

Teren inwestycji położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
- 4) zaplecze budowy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych. Zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne);
- 5) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
- 6) 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

- światlnego. 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 do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu;
- 7) wzdłuż działki, po jej zachodniej stronie, należy pozostawić pas terenu o szerokości około 10 m jako strefę nieprzekształconą. W strefie tej nie należy wykonywać trwałych ogrodzeń ani innych elementów stałej zabudowy;
 - 8) do nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, dostosowane do warunków siedliskowych. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego;
 - 9) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
 - 10) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych), zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
 - 11) podczas przygotowania i realizacji Inwestycji, należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p.poż, w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
 - 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 rekultywacji;
 - 13) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
 - 14) materiały i surowce takie jak m.in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym;

- 15) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
- 16) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 17) prace ziemne należy wykonywać w czasie pory suchej, uwzględniając sezonowe wahania zwierciadła wody gruntowej; nie należy wykonywać prac ziemnych po intensywnych opadach atmosferycznych;
- 18) prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych;
- 19) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym — koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy podczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem, ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
- 20) na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 21) na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
- 22) na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz cele socjalno-bytowe dostarczać beczkowozami/w pojemnikach na wodę;
- 23) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
- 24) tankowania paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania, miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
- 25) teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrekultywować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. zasypanie gruntem rodzimym, zasianie traw itp.);
- 26) na etapie eksploatacji wodę na cele socjalno-bytowe pobierać z gminnej sieci wodociągowej;
- 27) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (nie dopuścić do przepełnienia); ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty; w przypadku wykonania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej - obiekty podłączyć do niej;

- 28) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz terenów utwardzonych odprowadzać poprzez powierzchniowo do gruntu, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód;
- 29) na terenie inwestycji wydzielić miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; odpady magazynować w sposób selektywny (np. w pojemnikach, kontenerach, workach typu big-bag) w wyznaczonym miejscu, w sposób zabezpieczający przed ich pyleniem, rozwiewaniem oraz zanieczyszczeniem środowiska;
- 30) ewentualne odpady niebezpieczne magazynować (w przypadku wystąpienia takiej konieczności) selektywnie w szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach), w wyznaczonym miejscu, w sposób chroniący ww. odpady przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstania wycieków/ścieków i zanieczyszczenia środowiska, w tym gruntowo-wodnego; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób niepożądanych i zwierząt;
- 31) wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.

III. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych

Planowane przedsięwzięcie nie należy do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu ustawy – Prawo ochrony środowiska. W związku z tym nie ustala się dodatkowych wymogów w tym zakresie.

IV. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na lokalny charakter przedsięwzięcia nie występuje możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie przeprowadzano procedury transgranicznej.

V. Gotowość instalacji do wychwytywania dwutlenku węgla.

Przedsięwzięcie nie stanowi instalacji do spalania paliw w rozumieniu przepisów dotyczących wychwytywania CO₂. Wymóg ten nie dotyczy niniejszego przedsięwzięcia.

VI. Konieczność wykonania kompensacji przyrodniczej.

Na podstawie przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko nie stwierdzono konieczności wykonywania kompensacji przyrodniczej. Założono natomiast realizację pasa po zachodniej stronie działki, o szerokości około 10 m jako strefę nieprzekształconą.

VII. Obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Na etapie realizacji, eksploatacji i użytkowania przedsięwzięcia Inwestor jest zobowiązany do podejmowania wszelkich działań zmierzających do minimalizacji oddziaływań na środowisko, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zgodnych z zasadą przezorności oraz zrównoważonego rozwoju.

a) Zabezpieczenie powietrza atmosferycznego:

- stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- ograniczenie emisji pyłów podczas robót ziemnych,
- stosowanie sprawnego technicznie sprzętu.

b) Zabezpieczenie przed hałasem:

- prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej,
- stosowanie urządzeń spełniających normy akustyczne.

c) Zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego:

- szczelne zbiorniki na ścieki bytowe,
- zabezpieczenie zaplecza budowy przed wyciekami,
- zakaz tankowania przy wykopach.

d) Ochrona przed odpadami:

- selektywna zbiórka odpadów,
- przekazywanie odpadów wyłącznie uprawnionym podmiotom.

e) Ochrona środowiska przyrodniczego:

- zachowanie pasa nieprzekształconego,
- stosowanie roślin rodzimych,
- ograniczenie zanieczyszczenia świetlnego.

f) Ochrona zdrowia ludzi:

- dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu i jakości powietrza,
- racjonalne gospodarowanie wodą i ściekami.

VIII. Obowiązek monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

Nie nakłada się obowiązku monitoringu środowiskowego poza standardowymi obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa.

IX. Obszar ograniczonego użytkowania

Nie stwierdza się konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

X. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na etapie pozwolenia na budowę

Nie stwierdza się konieczności przeprowadzania ponownej oceny oddziaływania na środowisko na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.

XI. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

W dniu 20 lipca 2023 r. do Wójta Gminy Kampinos wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 19 domów jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (drogi, chodniki, urządzenia infrastruktury technicznej) na działce ewidencyjnej nr 33, obręb Pasikonie, gmina Kampinos. Postępowanie prowadzone było pod znakiem sprawy GPR.6220.7.2023.

Do wniosku dołączono Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia (KIP), poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren realizacji przedsięwzięcia oraz obszar jego oddziaływania, mapę z zaznaczonym terenem inwestycji w odpowiedniej skali oraz wypis z ewidencji gruntów.

Przedmiotowa inwestycja została zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, zgodnie z art. 71 ust. 1 oraz art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach było wymagane przed realizacją inwestycji.

W dniu 07 sierpnia 2023 r. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz jednocześnie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W związku z potrzebą uszczegółowienia dokumentacji, wnioskodawca był wzywany do uzupełniania KIP. Po otrzymaniu kompletnej dokumentacji, pismem z dnia 04 marca 2024 r. organ ponownie wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, pismem z dnia 18 marca 2024 r., wyraziło opinię, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie na konieczność określenia w decyzji środowiskowej szczegółowych warunków zabezpieczających środowisko gruntowo-wodne.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w postanowieniu z dnia 14 marca 2024 r. stwierdził natomiast konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym Wójt Gminy Kampinos postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2024 r. nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz zawiesił postępowanie do czasu jego przedłożenia. Postępowanie zostało podjęte ponownie w sierpniu 2024 r. po złożeniu raportu ooś.

W toku dalszego postępowania Raport ooś był kilkakrotnie uzupełniany na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, w styczniu, lutym oraz lipcu 2025r. Ostateczne uzupełnienie raportu zostało przedłożone w sierpniu 2025 r., a następnie przekazane do zaopiniowania przez organy współdziałające.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 17 września 2025 r. uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, określając szczegółowe warunki realizacji i eksploatacji inwestycji, w tym w zakresie ochrony przyrody, ochrony gatunkowej, ograniczenia oddziaływań świetlnych oraz zagospodarowania terenów biologicznie czynnych. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie wniosło zastrzeżeń do realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś, z uwagi na liczbę stron przekraczającą 10, strony postępowania były informowane w drodze obwieszczeń, które zostały podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kampinos, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w miejscu planowanej inwestycji.

Raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wraz z uzgodnieniami został wyłożony do publicznej wiadomości w terminie od 28 października 2025 r. do 27 listopada 2025 r. W trakcie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski ze strony społeczeństwa.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, przed wydaniem niniejszej decyzji organ dokonał analizy zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami dokumentów planistycznych.

Teren inwestycji stanowią grunty rolne klasy V, nieobjęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycji znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Z przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja inwestycji nie spowoduje wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym w szczególności na: wody powierzchniowe i podziemne, klimat akustyczny, jakość powietrza atmosferycznego, krajobraz, przyrodę ożywioną oraz zdrowie ludzi.

Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie docelowo z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w granicach działek poprzez infiltrację do gruntu. Gospodarka odpadami będzie prowadzona selektywnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Planowane budynki wyposażone będą w pompy ciepła lub inne ekologiczne źródła ciepła oraz panele fotowoltaiczne, co ograniczy emisję zanieczyszczeń do powietrza. Emisja hałasu związana z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm na terenach chronionych akustycznie.

Uwzględniając całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, treść raportu oddziaływania na środowisko, uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz brak sprzeciwu społecznego, Wójt Gminy Kampinos uznał, że przedsięwzięcie może zostać zrealizowane przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust.1. pkt 1-18 ustawy ooś.
2. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem czterech lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57 za pośrednictwem Wójta Gminy Kampinos w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
4. Stosownie do art.127a *Kodeksu postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia do Wójta Gminy Kampinos oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
5. Decyzja niniejsza jest objęta przedmiotem opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. – o opłacie skarbowej (*Dz. U. z 2025 r., poz. 1154*) – za decyzję pobrano opłatę skarbową w kwocie 205,00 zł.



Z upoważnienia Wójta
Z-ca Wójta

Karolina Cichowlas

Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust.3 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.*), w związku z art.49 kpa (*t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.572*);
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, ul. H. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Poznańska 129/133, 05-850 Ożarów Mazowiecki.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, ul. Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa.

Kampinos, dn. 01.12.2025 r.

Załącznik do decyzji GPR.6220.7.2023

Charakterystyk planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zespołu 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z pełnym układem infrastruktury technicznej oraz zagospodarowaniem terenu, na działce ewidencyjnej nr 33, obręb Pasikonie, gmina Kampinos, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie. Inwestycja obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,26 ha i stanowi uporządkowany, kompleksowy układ zabudowy mieszkaniowej niskiej, z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz terenami zieleni.

Projekt zakłada realizację 19 wolnostojących budynków jednorodzinnych, obsługiwanych przez drogi wewnętrzne zapewniające dostęp komunikacyjny do każdej z działek budowlanych. Uzupełnieniem zabudowy będzie infrastruktura techniczna obejmująca sieci: wodociagową, elektroenergetyczną oraz – fakultatywnie – grzewczą, a także urządzenia towarzyszące, w tym oświetlenie terenu, ogrodzenia oraz zieleń urządzoną.

Projektowane budynki będą obiektami dwukondygnacyjnymi, niepodpiwniczonymi, o zwartej, czytelnej bryle i tradycyjnej technologii wykonania, w układzie murowano-żelbetowym. Każdy budynek przeznaczony będzie dla jednej rodziny, przy założeniu średnio 4–5 użytkowników. Rozwiązania architektoniczne przewidują dachy dostosowane do montażu instalacji fotowoltaicznych.

Źródłem ogrzewania budynków będą pompy ciepła, jako podstawowe, ekologiczne źródło energii cieplnej, z możliwością zastosowania nowoczesnych, niskoemisyjnych kotłów gazowych lub na pellet jako rozwiązania alternatywnego. Przewiduje się montaż instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków, co przyczyni się do ograniczenia zapotrzebowania na energię z sieci oraz redukcji emisji gazów cieplarnianych.

Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie docelowo z gminnej sieci wodociągowej. Do czasu jej uruchomienia dopuszcza się rozwiązania przejściowe zgodne z obowiązującymi przepisami. Ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych o pojemności dostosowanej do liczby użytkowników, a następnie wywożone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane

w granicach działek poprzez infiltrację do gruntu, co pozwoli na zachowanie naturalnego bilansu wodnego.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie typowych odpadów budowlanych, takich jak gruz, odpady betonowe, drewno, tworzywa sztuczne oraz metale. Odpady te będą gromadzone selektywnie w wyznaczonych miejscach i przekazywane podmiotom posiadającym wymagane decyzje w zakresie gospodarowania odpadami. Na etapie eksploatacji inwestycji powstawać będą odpady komunalne, gromadzone w sposób selektywny zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarowania odpadami.

Teren inwestycji stanowią grunty rolne klasy V, dotychczas użytkowane rolniczo, pozbawione trwałej zabudowy oraz cennych siedlisk przyrodniczych. Obszar znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej. W bezpośrednim otoczeniu inwestycji nie występują obszary Natura 2000 ani inne obszarowe formy ochrony przyrody.

Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie powoduje ryzyka transgranicznego oddziaływania na środowisko oraz nie wymaga ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Charakter inwestycji, jej skala oraz zastosowane rozwiązania techniczne wskazują na lokalny zasięg oddziaływań oraz możliwość harmonijnego wpisania się w istniejącą strukturę przestrzenną gminy.

Przedsięwzięcie stanowi kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze przy jednoczesnym zastosowaniu nowoczesnych, proekologicznych rozwiązań technicznych, ograniczających presję na środowisko przyrodnicze oraz sprzyjających racjonalnemu gospodarowaniu zasobami.

**Z upoważnienia Wójta
Z-ca Wójta**

Karolina Cichorek

Inwestor

