

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1691) w związku z art. 63 ust. 1 i ust. 4, art. 66 i art. 69 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 2026 poz. 670 ze zm.) zwanej dalej „ustawą OOS”, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit a) tret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez p. Adriana Dudka będącego pełnomocnikiem inwestorów

postanawiam

1. Nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w miejscowości Wola Prażmowska na działce ewidencyjnej nr 166, obręb 0026 Wola Prażmowska, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie”,
2. Ustalić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w zakresie zgodnym z art. 66 ustawy OOS, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - 1) opisu planowanego przedsięwzięcia obejmującego warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i użytkowania;
 - 2) opisu elementów środowiska przyrodniczego terenu inwestycji i korytarzy ekologicznych (w tym również lokalnych) w granicach obszaru objętego oddziaływaniem inwestycji, w tym elementów środowiska objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.), sporządzonego w oparciu o wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, przez którą rozumie się wyniki badań (ogłędzin) prowadzonych w terenie wraz z opisem zastosowanej metodyki. Ogłędziny terenu należy realizować w terminie wzmożonej aktywności właściwej dla różnych grup organizmów obserwowanych w granicach oddziaływania inwestycji (termin lub terminy ogłędzin winny być ustalone indywidualnie przez eksperta prowadzącego badania, z uwzględnieniem charakterystyki lokalnych uwarunkowań i możliwego występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i grup gatunków zwierząt, szczególnie podlegających ochronie). Kontrole terenowe powinny być prowadzone w oparciu o przyjętą przez eksperta metodykę (należy ją opisać), która w największym możliwym stopniu pozwoli na rozpoznanie walorów przyrodniczych terenu planowanej inwestycji oraz sposobu wykorzystywania badanego obszaru przez poszczególne gatunki zwierząt. Podczas badań fauny należy notować m.in.: tropy, odchody, zwierzęta martwe i żywe oraz wykorzystywane przez nie schronienia (np. nory) z podaniem ich lokalizacji. Bezpośrednie obserwacje zwierząt powinny zawierać informacje dotyczące ich zachowania (np. żerowanie, odpoczynek, lęg) i kierunku przemieszczania się. Dopuszcza się wykorzystanie innych danych, na podstawie których wykonany zostanie opis elementów przyrodniczych, pod warunkiem spełnienia przesłanek dedykowanych badaniom inwentaryzacyjnym (nie starsze niż 5 lat). Innymi słowy, jeśli dla danego terenu Inwestor posiada dane przyrodnicze, np. inny podmiot prowadził obserwacje na tym terenie i możliwy jest opis przyrodniczy dla obszaru objętego inwestycją, to w takim przypadku nie ma konieczności prowadzenia inwentaryzacji. Konieczność taka istnieje natomiast, jeśli nie ma dokumentu bądź opracowania, na podstawie którego można dokonać opisu elementów przyrodniczych do dokonania oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku wykorzystania tzw. innych danych, należy także przedstawić zastosowaną metodykę prowadzenia badań;
 - 3) opisu krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane;

- 4) informacji na temat powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych, dla których wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem;
- 5) wpływu planowanej inwestycji na ochronę przyrody Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na korytarze migracji (w tym również lokalne);
- 6) szczegółowej analizy możliwości realizacji inwestycji w aspekcie obostrzeń (zakazów) obowiązujących na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) opisu przewidywanych działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w tym w szczególności na przyrodę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z oceną ich skuteczności odpowiednio na etapach realizacji, eksploatacji, użytkowania lub likwidacji przedsięwzięcia.
- 8) przedstawienia zagadnień w formie kartograficznej i graficznej, w skali umożliwiającej analizę przedstawionych w raporcie OOS zagadnień;
- 9) dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu należy zapisać także w formatach wektorowych, optymalnie SHP, wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej.

Uzasadnienie

W dniu 05.12.2025 r. p. Adrian Dudek będący pełnomocnikiem inwestorów, zwrócił się do Wójta Gminy Prażmów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w miejscowości Wola Prażmowska na działce ewidencyjnej nr 166, obręb 0026 Wola Prażmowska, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie”.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia (dalej „kip”) oraz jej uzupełnieniu planowane przedsięwzięcie opisano jako przedsięwzięcie polegające na budowie 13 budynków jednorodzinnych wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe. Przebieg drogi planuje się w zachodniej części działki, od strony północnej – od ul. Działkowej w kierunku południowym wzdłuż rzeki Zielonej. Od głównej drogi dojazdowej będą odchodziły drogi poprzeczne – drogi dojazdowe do poszczególnych domów. Dojazd do wszystkich działek będzie odbywał się drogami wewnętrznymi o szerokości 8 m. Drogi będą utwardzone kruszywem. Łączna powierzchnia dróg dojazdowych wyniesie 2.400 m². Fizycznie pas drogowy o szerokości 8 m zostanie podzielony na część jezdni o szerokości 4 m, chodnik o szerokości 1,5 m oraz pas zieleni o szerokości 2,5 m. Pas zieleni zostanie urządzony od strony zachodniej tj. od strony rzeki.

Teren planowanej inwestycji na moment złożenia wniosku nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projektowana inwestycja znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Na moment złożenia wniosku, rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczyły ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w §3 ust. 1 pkt 55 lit b) tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.: *zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0.5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy.*

Obwieszczeniem z dn. 07.01.2026 r. Wójt Gminy Prażmów zawiadomił strony o wszczęciu postępowania oraz o wystąpieniu na podstawie zapisów art. 64 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko (dalej „OOŚ”) do organów opiniujących o wypowiedzenie się co do potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Z uwagi na fakt, że liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy OOŚ podczas niniejszego postępowania stosowano art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego informując strony o przebiegu postępowania w sposób zwyczajowo przyjęty.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie pismem z dn. 23.01.2026 r. znak: WW.ZZŚ.4130.1.10.2026.EJ (wpłynęło: 26.01.2026 r.) zwrócił się do Wójta Gminy Prażmów o wezwanie Inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia, ponieważ w jej treści nie zawarto informacji niezbędnych do dokonania pełnej oceny przedsięwzięcia pod kątem jego oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem WOOŚ-I.4220.53.2026.ML z dn. 28.01.2026 r. (wpłynęło: 28.01.2026 r.) poinformował Wójta Gminy Prażmów, że z uwagi na konieczność szczegółowej analizy przedłożonej dokumentacji, wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia nie jest możliwe w terminie określonym w art. 64 ust. 4 ustawy OOŚ i nastąpi do dnia 28.04.2026 r. Jednocześnie RDOŚ poprosił o informacje, czy planowana inwestycja będzie finansowana ze środków Unii Europejskiej.

Wójt Gminy Prażmów pismem z dn. 16.02.2026 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w sposób wskazany w ww. pismach Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Pismem z dn. 04.03.2026 r. Wójt Gminy Prażmów przekazał organom opiniującym wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie informując że przywrócenie planu miejscowego przyjętego Uchwałą Rady Gminy Prażmów XLII/494/2002 z dnia 2002-04-18, w obrębie którego znajduje się dz. nr ew. 89/1, jest wynikiem wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dn. 23 września 2025 r. (Sygn. Akt VII SA/WA 1076/25).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem WOOŚ-I.4220.53.2026.ML.2 z dn. 17.03.2026 r. wezwał Wójta Gminy Prażmów do uzupełnienia KIP w zakresie dotyczącym kwalifikacji przedsięwzięcia do odpowiedniego punktu Rozporządzenia. Wobec powyższego Wójt Gminy Prażmów pismem z dn. 23.03.2026 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełniania dokumentacji wg wskazań RDOŚ.

Pełnomocnik inwestora odpowiedział na wezwania pismami z dn. 07.04.2026 r. i 14.04.2026 r. W odpowiedzi na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, pełnomocnik inwestorów zawarł informacje, że po przywróceniu planu miejscowego kwalifikacja przedsięwzięcia zmieniła się na § 3 ust. 1 pkt 55 lit a) *tret pierwsze Rozporządzenia, tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.* Uzyskane odpowiedzi Wójt Gminy Prażmów przekazał organom wzywającym przy pismach z dn. 20.04.2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem znak: WOOŚ-I.4220.53.2026.ML.3 z dn. 22.04.2026 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił, że zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko powinien być zgodny z art. 66 OOŚ, jak też wskazał, co należy w nim szczególnie uwzględnić.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie pismem WW.ZZŚ.4130.1.10.2026.EJ.2 z dn. 07.05.2026 r. (wpłynęło: 07.05.2026 r.) wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy OOŚ.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie zajął stanowisko w trybie art. 78 ust. 4 ustawy OOŚ, zgodnie z którym niewydanie przez właściwe organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej opinii w terminie, traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Wójt Gminy Prażmów obwieszczeniem z dn. 29.06.2026 r. w sposób zwyczajowy zawiadomił strony o zajęciu stanowisk przez organy opiniujące.

Po wnikliwej analizie przedstawionych materiałów, w szczególności treści postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Wójt Gminy Prażmów postanowił nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Planowana inwestycja znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870, z późn. zm.). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o ok. 10,6 km w kierunku północno-wschodnim od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A) zlokalizowany jest w odległości ok. 17,6 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji. Powierzchnię działki stanowią obecnie grunty orne, pastwiska i zalesienia. W części zachodniej przy granicy działki przebiega koryto rzeki Zielona. Nie wskazano roślin ani zwierząt występujących na terenie inwestycji. Analiza dostępnych danych wskazuje na potencjalną możliwość bytowania szeregu dzikich gatunków zwierząt na terenie oraz w rejonie przedsięwzięcia, wśród których nie można wykluczyć gatunków rzadkich czy podlegających ochronie. Przedstawionych w KIP danych nie można zatem uznać za wystarczające i w sposób wiarygodny i pełny obrazujących walory przyrodnicze przedmiotowego terenu, a tym samym na ich podstawie nie można ocenić wpływu inwestycji na chronione gatunki i ich siedliska. Biorąc powyższe pod uwagę, w raporcie OOS należy przeanalizować wpływ planowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze z uwzględnieniem wpływu w fazie realizacji. Inwestor powinien przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą analizowanego terenu. Ponadto, wskazuje się, że Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został w celu ochrony wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionych. Zgodnie z aktualnym ww. rozporządzeniem w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Mając powyższe na uwadze należy zastosować zasadę prezorności, która w przypadku, gdy nie ma pewności co do braku wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania nakazuje przyjąć założenie, że może ono wystąpić. Analizując wskazane zagadnienia oraz jednocześnie uwzględniając łączne uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy OOS, tj. po przeprowadzeniu analizy rodzaju i charakterystyki przedsięwzięcia oraz jego usytuowania, na podstawie przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia i zawartych w niej założeń realizacyjnych stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie zachodzą szczególne przesłanki wymienione w art. 63 ustawy OOS kwalifikujące realizację planowanej inwestycji do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Badania przyrodnicze i wykonane na ich podstawie analizy i ustalenia powinny zostać sporządzone zgodnie z zakresem przedstawionym w powyższej opinii. Realizacja inwestycji będzie się wiązała z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych, które będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i systematycznie opróżniane przez wyspecjalizowane służby. W czasie eksploatacji inwestycji woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Planowane budynki mieszkalne zostaną wyposażone w szczelne szamba do gromadzenia ścieków socjalno-bytowych, które będą regularnie wywożone do oczyszczalni ścieków. Wszystkie wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane na terenie należącym do Inwestora. Wody opadowe z dachów planowanych budynków będą wykorzystywane do podlewania powierzchni biologicznie czynnych.

Planowana inwestycja leży poza obszarami górkimi. Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

W związku z wejściem w życie 17 lutego 2023r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300) przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): RW20001025869 o nazwie „Czarna”. Jest to naturalna część wód. Dla JCWP „Czarna” stan ekologiczny określono jako zły, a stan chemiczny jako dobry. Wskaźnik determinujący stan ekologiczny: BZT5, OWO, azot ogólny, fosfor fosforanowy (V); makrofity,

makrobezkręgowce, ichtiofauna. Dla JCWP „Czarna” celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny, dobry stan chemiczny. JCWP uznano za zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych, a termin osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczono do 2027 roku. Dla ww. JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200065, której stan ogólny, stan chemiczny oraz stan ilościowy określono, jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących, w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu. JCWPD jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. W celu utrzymania dobrego stanu jakościowego i ilościowego wód należy monitorować jednolitą część wód, której zasoby podlegają ochronie z uwagi na ich przeznaczenie do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz dokonać reambulacji dokumentacji hydrogeologicznej: "Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP 222 - Dolina Środkowej Wisły".

Elementy, które należy szczególnie uwzględnić dla realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia określono na podstawie otrzymanego stanowiska Regionalnego Dyrektora stwierdzającego konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na powyższe, jak też uwzględniając zebrane w sprawie materiały uznano, iż zamierzenie inwestycyjne będące przedmiotem niniejszego postępowania wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Wójta Gminy Prażmów w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia.

Otrzymują:

1. Inwestor,
2. Strony,
3. a/a.

Do wiadomości:

1. RDOŚ w Warszawie,
2. PPIS w Piasecznie.
3. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie.

Wójt

Michała Kmiecik

/podpisano elektronicznie/