



Warszawa, dnia 12 grudnia 2019 r.

WPN-III.600.262.2019.MS

Urząd Gminy Stare Babice

2019-12-13 12:08:30,

20886/2019



378166

Wójt Gminy Stare Babice

Urząd Gminy Stare Babice

ul. Rynek 32

05-082 Stare Babice

(wysłano ePUAP)



W nawiązaniu do powiadomienia znak: RPP.671.1.2019 z dnia 18.11.2019 r. (data wpływu 25.11.2019 r.) o możliwości przedstawienia opinii, zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496, ze zm.), dotyczącej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej obszar zlokalizowany na działce ew. nr 180 we wsi Janów, uzupełnionego pismem o sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej znak: RPP.671.1.2019 z dnia 25.11.2019 r. (data wpływu 28.11.2019 r.), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie przedstawia poniżej swoją opinię.

Ustawodawca w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.1614, ze zm.) określił zamknięty katalog form ochrony przyrody. Zgodnie z powyższą regulacją ochrona przyrody realizowana jest w formie ochrony obszarowej, obiektowej oraz w formie ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów obowiązującej niezależnie od miejsc ich bytowania.

Działka nr ew. 180 w miejscowości Janów znajduje się w granicach:

1. otuliny rezerwatu przyrody Łosiowe Błota
2. strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
3. otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

Opinia w odniesieniu do Rezerwatu przyrody Łosiowe Błota

Dla rezerwatu przyrody Łosiowe Błota obowiązuje Zarządzenie Nr 28 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody Łosiowe Błota (Dz.Urz.Woj.Maz.2011.1390), w zakresie ustawy o ochronie przyrody, którym to Zarządzeniem na terenach graniczących z rezerwatem przyrody w celu zabezpieczenia rezerwatu przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka wyznacza się otulinę. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie zbiorowisk roślinności torfowisk niskich, charakterystycznych niegdyś dla Kotliny Warszawskiej.

Zgodnie z art. 5 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody otulina stanowi *strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka*. Stosownie do art. 5 pkt 29 za zagrożenie zewnętrzne uznaje się *czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany cech fizycznych, chemicznych lub biologicznych zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych, wynikający z przyczyn*



Spełniamy wymagania EMAS -- zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa, tel.: 22 556-56-00, fax: 22 556-56-02, rdos.warszawa@rdos.gov.pl, warszawa.rdos.gov.pl

naturalnych lub działalności człowieka, mający swoje źródło poza granicami obszarów lub obiektów podlegających ochronie. Ustawodawca wyraźnie wskazuje, że zagrożeniem jest czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany oraz, że czynnik ten nie musi oddziaływać na przyrodę bezpośrednio natomiast może w konsekwencji wpłynąć negatywnie na przedmiot ochrony danej formy ochrony przyrody, a tym samym prowadzić do zniszczenia chronionych tam wartości przyrodniczych.

Na obszarze otuliny rezerwatu przyrody obowiązuje zakaz podejmowania działań, jakie miałyby negatywny wpływ na rezerwat przyrody. Zakaz wywodzony z ww. definicji otuliny, która nie chroni zasobów przyrodniczych występujących w otulinie, natomiast zabezpiecza przed zagrożeniami sam rezerwat i zasoby przyrodnicze chronione w jego granicach.

W orzecznictwie przyjmuje się, że jakkolwiek w ustawie o ochronie przyrody nie określono wobec obszaru otuliny zakazów w zakresie wykonywania własności nieruchomości w niej położonych to nie oznacza to, że brak jest jakichkolwiek ograniczeń dotyczących zabudowy na terenie otuliny. Ustawowo określony cel otuliny stanowi podstawę do formułowania ograniczeń w sferze wykonywania własności nieruchomości położonych w otulinie. O możliwości zaakceptowania określonej inwestycji na terenie otuliny przesądza możliwość pogodzenia tej inwestycji z funkcją ochronną otuliny. W otulinie rezerwatu można lokalizować takie inwestycje, które dla tego rezerwatu nie stwarzają zagrożenia wynikającego z działalności człowieka (wyroki NSA z dnia 8.04.2009 r., sygn. akt II OSK 590/08, LEX nr 562867; z dnia 28.04.2010 r., sygn. akt II OSK 720/09, LEX nr 597808; z dnia 16.12.2011 r., sygn. akt II OSK 1893/10, LEX nr 11520820).

Wprowadzenie zabudowy na działce ewidencyjnej nr 180, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody Łosiowe Błota, wiążące się z lokalizacją budynków i budowli, rozwojem sieci komunikacyjnej będzie skutkować zwiększeniem hałasu i powstaniem nowego zjawiska, jakim jest zanieczyszczenie świetlne rezerwatu. Zanieczyszczenie świetlne z osiedli mieszkaniowych, jako nocna emisja światła, zaburzy ustabilizowany na tym obszarze nocny tryb życia zwierząt i przez to będzie miało wpływ na cały ekosystem rezerwatu. Wpływ na aktualnie panujące w rezerwacie tło akustyczne, będzie stanowić naruszenie obowiązującego w nim zakazu zakłócania ciszy, ustalonego art. 15 ust. 1 pkt 20 ustawy o ochronie przyrody. Natomiast zmiany w środowisku przyrodniczym rezerwatu związane z zanieczyszczeniem świetlnym pochodzącym z obiektów budowlanych powstałych w jego sąsiedztwie, będą stanowiły naruszenie zakazu zanieczyszczania i wprowadzania w nim zmian, o którym jest mowa w art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie przyrody.

Wniosek nie spełnia warunku zgodności z przepisami odrębnymi, ponieważ narusza ww. zakazy, a w konsekwencji zakaz dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody.

Opinia w odniesieniu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Maz.2007.42.870. ze zm.) w zakresie określonym w ustawie o ochronie przyrody.

Na terenie ww. formy ochrony przyrody obowiązuje szereg ograniczeń wynikających z ww. Rozporządzenia m. in. *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką czy dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.* Wniosek dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Zatem odstępstwa od zakazu przewidziane przez ustawodawcę nie znajdują zastosowania. Również nie znajdują zastosowania odstępstwa określone w art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody tj.: *wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa; prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym; realizacji inwestycji celu publicznego (wyjątek budynek oświaty); wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.*

Na terenie działki nr 180 występują następujące grupy zwierząt:

Bezkregowce *Invertebrata*

ślimaki *Gastropoda* np. wstężyk ogrodowy

motyle nocne *Heterocera*

motyle dzienne *Rhopalocera* - bielinkowate *Pieridae* np. latolistek cytrynek, rusałkowate *Nymphalidae* np. rusałka pawik

świerszczowate *Gryllidae*

pasikonikowate *Tettigoniidae*

pająki *Araneae*

Kręgowce *Vertebrata*

ptaki *Aves* – wróblowe *Passeriformes* np. śpiewak *Turdus philomelos*, kapturka *Sylvia atricapilla*, kopciuszek *Phoenicurus ochruros*, gajówka *Sylvia borin*, rudzik *Erithacus rubecula*, muchołówka żałobna *Ficedula hypoleuca*, dymówka *Hirundo rustica*,

gołębiowe *Columbiformes* np. grzywacz,

dzięciołowe *Piciformes* np. dzięcioł duży

ssaki *Mammalia* - gryzonie *Rodentia* np. bóbr europejski *Castor fiber*, nornikowate *Arvicolinae*,

zającokształtne *Lagomorpha* np. królik europejski (dziki królik) *Oryctolagus cuniculus*,

nietoperze *Chiroptera* np. mopek zachodni *Barbastella barbastellus*, mroczek późny *Eptesicus serotinus*, gacek brunatny *Plecotus auritus*, gacek szary *Plecotus austriacus*

jeżokształtne *Erinaceomorpha* np. jeż wschodni *Erinaceus roumanicus*

Wprowadzenie zabudowy spowoduje naruszenie ww. zakazu obowiązującego na terenie obszaru chronionego krajobrazu.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje również 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 funkcję korytarzy ekologicznych. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu m.in. na pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Zgodnie z art. 5 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów.

Lokalizacja ww. inwestycji planowana jest w całości w obszarze stanowiącym jedno z funkcjonalnych powiązań przyrodniczych:

- w skali regionalnej: Kampinoskiego Parku Narodowego, obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001 i Lasu Bemowo ze znajdującymi się w jego obrębie cennymi przyrodniczo rezerwatami przyrody Łosiowe Błota, Kalinowa Łąka, jako terenów strategicznych powiązań przyrodniczych Kampinoskiego Parku Narodowego z otoczeniem, pełniących równocześnie rolę klimatyczną względem m.st. Warszawy
- w skali lokalnej: części północnej i południowej rezerwatu przyrody Łosiowe Błota

Za utrzymaniem korytarzy ekologicznych przemawiają następujące przesłanki:

- zachowanie łączności ekologicznej w ramach istniejących form ochrony przyrody
- przeciwdziałanie utracie łączności ekologicznej z innymi cennymi przyrodniczo obszarami
- hamowanie stopnia izolacji obszarów cennych przyrodniczo takich jak enklawy rezerwatu przyrody Łosiowe Błota
- hamowanie pogarszania przepływu powietrza przez utrzymanie zielonych buforów wspierających kliny napowietrzające m.st. Warszawę – korytarz bemowski
- utrzymanie populacji faktycznie migrujących gatunków, w tym gatunków objętych ochroną ścisłą, dla których możliwość migracji stanowi jeden z istotnych czynników ich przetrwania (wymiana puli genowej)
- przeciwdziałanie tworzeniu barier utrudniających lub hamujących możliwości migracji roślin, zwierząt lub grzybów

Działka ewidencyjna nr 180, w związku ze swoim położeniem, rozdziela rezerwat przyrody Łosiowe Błota na dwie części. W części północnej graniczy ona z tym rezerwatem na długości około 190 m natomiast w części południowej na odcinku około 350 m. Aktualnie, ten położony centralnie w otulinie rezerwatu przyrody Łosiowe Błota teren otwarty, stanowi swojego rodzaju łącznik pomiędzy obiema enklawami rezerwatu, pełniący funkcję korytarza ekologicznego i bazy żerowej zwierząt, dla których rezerwat i tereny go otaczające stanowią swoistą ostoję. Utrzymanie korytarzy ekologicznych,

jest niezmiernie ważne dla zachowania różnorodności biologicznej. Ustawodawca przepisem art. 5 pkt 16 ustawy o ochronie przyrody wyraźnie wskazuje, że różnorodność biologiczna jest pojęciem szeroko rozumianym, na które składa się zarówno zróżnicowanie żywych organizmów występujących w ekosystemach, jak i w obrębie gatunku i między gatunkami, oraz zróżnicowanie samych ekosystemów.

W przedłożonych materiałach niezrozumiały jest zapis dotyczący wprowadzenia korytarzy dla zwierząt. W części tekstowej i graficznej nie znaleziono żadnych informacji na ten temat. Ponieważ przedmiotowa lokalizacja obejmuje obszar stanowiący jedno z funkcjonalnych powiązań przyrodniczych rangi regionalnej i lokalnej dojdzie do sytuacji naruszenia stabilności funkcjonującego korytarza ekologicznego, a tym samym braku możliwości:

- zachowania odpowiedniej spójności struktury krajobrazu i funkcji ekologicznych obszaru, siedliska, populacji, gatunku
- zachowania poszczególnych typów siedlisk przyrodniczych we właściwym stanie ochrony
- zachowania terenów znajdujących się w obrębie zasięgu gatunków zwierząt, obejmujących fizyczne i biologiczne czynniki istotne dla ich życia i reprodukcji
- ochrony przed zabudową odcinkową obszarów powiązań przyrodniczych, przewężeniem i fragmentacją korytarza poziomu regionalnego i przerwaniem funkcjonalnej łączności korytarza poziomu lokalnego

Wniosek nie spełnia warunku zgodności z przepisami odrębnymi właściwymi dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponieważ narusza ww. zakazy oraz nie zachowuje funkcji jaką pełni obszar chronionego krajobrazu.

Opinia w odniesieniu do przepisów wynikających z ochrony gatunkowej

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów odbywa się niezależnie od miejsc ich bytowania. Na terenie wskazanym we wniosku mogą znajdować się rośliny, zwierzęta lub grzyby objęte ochroną gatunkową na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną. W stosunku do dziko występujących gatunków roślin, grzybów, zwierząt objętych ochroną gatunkową ustawodawca określił w art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody katalog zakazów. Zakazy związane z objętymi ochroną gatunkami roślin i grzybów to m.in. zakazy umyślnego niszczenia, umyślnego zrywania lub uszkodzania, niszczenia ich siedlisk lub ostoi, stosowania środków chemicznych, niszczenia ściółki leśnej lub niszczenia gleby w ostojach. Zakazy związane z objętymi ochroną gatunkami zwierząt to m.in. zakazy umyślnego zabijania, umyślnego okaleczania lub chwytania, umyślnego niszczenia ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych, niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień, umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień. Może zatem nastąpić sytuacja, że przeprowadzenie planowanych czynności będzie mogło być zrealizowane dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych. Ustawodawca w art. 56 ustawy określił, na jakich zasadach mogą mieć miejsce odstępstwa od generalnej reguły, jaką jest ochrona prawna ww. formy ochrony przyrody. Jednakże względu na położenie w całości w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i obowiązujący zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, brak jest możliwości uzyskania derogacji w tym zakresie. Sprawa szczególnie dotyczy nietoperzy, które w dawnych budynkach wojskowych mają swoje zimowe schronienie.

Wniosek nie spełnia warunku zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej.

Opinia w odniesieniu do kwestii decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz złożonego wniosku

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5 ww. ustawy do wniosku dołącza się *decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479).*

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2018.2081 ze zm.) zwanej dalej *ustawą ooś* dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której wydanie, zgodnie z art. 72 ust. 1b ustawy ooś, *następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496). Ilekroć przepisy ustawy mają zastosowanie do wszystkich decyzji, o których mowa w ust. 1, mają także odpowiednie zastosowanie do uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym.*

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) *zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (...) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody (...) lub w otulinach form ochrony przyrody.*

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia *powierzchnia zabudowy oznacza powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia* – traktowana jest, jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Art. 73 ust. 1 ustawy ooś wskazuje, że postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Wójt prowadząc postępowanie w sprawie uchwały podejmowanej przez radę gminy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, winien sprawdzić czy inwestor dołączył do wniosku decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, która stanowi integralną część wniosku. Jeśli do wniosku nie zostanie załączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, prowadzący postępowanie ma obowiązek sprawdzić, czy planowane przez inwestora zamierzenie nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem wymagającym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach obligatoryjnie (art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś) lub fakultatywnie (art. 59 ust. 1 pkt. 2 wraz z art. 63 ust. 1 ustawy ooś).

Niezależnie od zadeklarowanej powierzchni zajętej pod inwestycję istotą sprawy jest faktyczna powierzchnia zabudowy czyli powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnioski winien zawierać *określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej. Na kopii mapy ewidencji gruntów nie przedstawiono granic terenu objętego wnioskiem, ani obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać. Przedstawiono zakres opracowania i granicę działki nr 180.*

W przedłożonych materiałach użyto szeregu określeń: *dz. nr ewid. 180 miasto Janów gmina Stare Babice oraz zakres opracowania, A-B-...M' zakres opracowania, zakres opracowania A-B-...M', inwestycja o pow. 1,999 ha we wskazanej lokalizacji, inwestycja obejmuje teren 1,99 ha wraz z 0,5 ha terenów jako terenów przyjętych pod infrastrukturę.* Jedynie raz w analizie powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu użyto zwrotu *objęta wnioskiem część działki nr ew. o pow. 1,999 ha.* W części tekstowej wniosku wskazano, że *projektowana inwestycja oddziałuje jedynie w granicy własnej działki i pozostaje bez negatywnego wpływu na środowisko.* Zawężenie obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać neguje rzeczywisty zasięg oddziaływania na ww. formy ochrony przyrody.

W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej brak jest informacji w zakresie *powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi, a jedynie powiązanie przestrzenne we wskazanej, proponowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu.*

Z przedłożonych materiałów wynika, że projektowane zagospodarowanie pokazane na załączniku nr 9 (projekt zagospodarowania terenu skala 1:2000) wykracza poza zakres opracowania pokazany na załączniku nr 2. Na powierzchni 1,999 ha planowane zagospodarowanie obejmuje budynki mieszkalne, budynek oświaty, chodniki, drogi i miejsca parkingowe. Na pozostałej części działki planowane zagospodarowanie obejmuje tereny sportowe, boisko do piłki nożnej, park linowy, tor rowerowy/skatepark, zalew z kąpieliskiem, plażę, polanę ogniskową, sieć ścieżek rowerowych i pieszych. Powyższe znajduje potwierdzenie w części tekstowej: *inwestor zamierza poza wymogami ustawy przeznaczyć dodatkowe tereny na rekreację i wypoczynek, zarówno dla mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej, dla mieszkańców Gminy Stare Babice, jak i dla mieszkańców m.st. Warszawy*. Jednocześnie niezrozumiałą jest zapis *poza wymogami ustawy*.

Również w zakresie gospodarki wodami opadowymi znaleźć można rozbieżności: *zapewnienie odbioru wód opadowych na teren własnej działki z zagospodarowaniem jej w przyszłości w zbiorniku wodnym, przewidywanym do wykorzystania w celach rekreacyjnych oraz do podlewania zieleni istniejącej i projektowanej (...) część wody opadowej zostanie wykorzystana naturalnie do nawodnienia terenów rekreacji zielonej*.

Z przedłożonych materiałów wynika, że przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu wskazany przez gestorów (załączniki nr 4B, nr 4C) nie jest tożsamy z przebiegiem wskazanym w części graficznej – projekcie zagospodarowania terenu skala 1:1000 (załącznik nr 9). Przedsiębiorstwo komunalne „Eko-Babice” (załącznik nr 4B) informuje, iż najbliższa sieć wodociągowa i kanalizacyjna zlokalizowana jest wzdłuż ul. Sikorskiego w Janowie (kierunek zachodni). PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Pruszków (załącznik nr 4C) informuje o możliwości dostawy energii elektrycznej bez podania miejsca przyłącza ze wskazaniem konieczności wybudowania infrastruktury elektroenergetycznej.

Zgodnie z informacją na stronie <https://pgedystrybucja.pl/spolka/Oddzialy/Warszawa/Rejon-Energetyczny-Pruszkow> dzielnice m.st. Warszawy (w tym rejon ul. Radiowej) nie są obsługiwane.

W części graficznej – projekcie zagospodarowania terenu skala 1:1000 (załącznik nr 9) przyłączy mediów (woda, kanalizacja, gaz, prąd) biegną od strony dz. nr ew. 181 (kierunek wschodni). Jednocześnie w części tekstowej widnieją zapisy o dostępie *do sieci miejskiej wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, zlokalizowanych na terenie gminy Stare Babice*. Zatem nie uwzględniono trasy przebiegu przyłączy od strony zachodniej. Tym samym podając powierzchnię inwestycji (1,999 ha) nie uwzględniono terenu zajętego pod towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej infrastrukturę. Nie wskazując przyłączy mediów do istniejących sieci pominięto pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Zadeklarowana powierzchnia, po uwzględnieniu proponowanego docelowego zagospodarowania terenu, możliwego przebiegu sieci uzbrojenia terenu i dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, przekracza próg określony w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i winna być traktowana, jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym może wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jeżeli kwalifikacja przedsięwzięcia z punktu widzenia konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko budzi wątpliwości to w procesie orzekania o konieczności takiej oceny (w szczególności w przypadkach gdy ma ona charakter fakultatywny) należy kierować się w głównej mierze zasadą przezorności.

W art. 7 ust. 7 oraz ust. 8 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ustawodawca wskazał co winien zawierać wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji oraz co dołącza się do wniosku. Stosownie do ww. przepisu stwierdzono co następuje.

Wniosek nie zawiera określenia granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej (art. 7 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy).

We wniosku określając zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu (art. 7 ust. 7 pkt 5 ww. ustawy) – odniesiono się jedynie do struktury abiotycznej. Brak uwzględnienia czynników biotycznych zastanych w terenie – sukcesja tkanki przyrodniczej.

W e wniosku w analizie powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (art. 7 ust. 7 pkt 6 ww. ustawy) – brak zgodności stopnia zajęcia terenu w części tekstowej z częścią graficzną.

We wniosku w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, obejmującej określenie potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu (art. 7 ust. 7 pkt 7 ww. ustawy) – brak zgodności przebiegu sieci uzbrojenia terenu w części tekstowej z częścią graficzną, brak jednoznacznego wskazania sposobu zagospodarowania wód opadowych bez zmiany stanu wody na gruncie ze względu na rezerwat przyrody.

W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej brak jest informacji w zakresie powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi (art. 6 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy).

W opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zasadnym jest ponowne przeanalizowanie kompletności złożonego wniosku oraz konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ustawodawca w art. 5 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wskazał, że *Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.* Stosownie do ust. 2 ww. art. 5 *Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.*

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska informuje, że dotychczas Inwestor nie wystąpił z wnioskiem o udzielenie odstępstwa od zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody oraz wynikających z ochrony gatunkowej.

Reasumując. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska **opiniuje negatywnie przedłożony** wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej obszar zlokalizowany na działce ew. nr 180 we wsi Janów gmina Stare Babice.

Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Warszawie


Arkadiusz Malec

p.o. Z-cy Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Warszawie -
Regionalnego Konserwatora Przyrody
/podpisano elektronicznie/

aa

