

DECYZJA Nr 16./2020
O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust.1 pkt 4, art. 84 ust. 1 i ust. 1a oraz art. 85 ust. 1 i ust. 2 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 2020r., poz. 283 ze zm., zwanej dalej „ustawą oos”), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r. poz. 256 ze zm., zwanej dalej „Kpa”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 marca 2020r. firmy RSJ HOUSE Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Wieliszewie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie piętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z usługami oraz miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą techniczną we wsi Kosewo*, w gminie Nasielsk, w powiecie nowodworskim, w województwie mazowieckim, na działkach o nr ewid. 114/1, fragment działki o nr ewid. 119/1, fragment działki o nr ewid. 114/6 obręb Kosewo

- I. **stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia;**
- II. **określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, zgodnie z którymi:**
 1. Wszelkie działania związane z realizacją inwestycji winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; w związku z czym, przed przystąpieniem do prac należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową,
 2. W trakcie prowadzenia prac budowlanych gdy zaistnieje taka konieczność umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją,
 3. Wykonać szczelne ogrodzenie placu budowy,
 4. Stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane,
 5. Teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej (w szczególności miejsca postoju środków transportu) należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (np. substancji ropopochodnych) do gruntu i wód poprzez uszczelnienie podłoża (np. za pomocą płyt betonowych, gruntów słabo przepuszczalnych lub gromembran),
 6. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty do usuwania rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionym podmiotom do unieszkodliwiania,
 7. Wszelkie prace związane m.in. z wymianą olejów w użytkowanym sprzęcie budowlanym oraz tankowania pojazdów prowadzić poza terenem przedmiotowej inwestycji, na terenie

- utwardzonym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi,
8. Podczas realizacji wodę na potrzeby bytowe i do celów technologicznych w pierwszym etapie budowy dowozić beczkowozami, w dalszych etapach budowy pobierać z miejskiej sieci wodociągowej,
 9. Podczas eksploatacji wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej,
 10. Na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe z terenu odprowadzać powierzchniowo do gruntu. Odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie,
 11. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz z powierzchni utwardzonych terenu odprowadzać do pięciu podziemnych zbiorników retencyjnych pojemności 196 m³ każdy, wody opadowe i roztopowe z powierzchni parkingu naziemnego odprowadzać do zbiornika retencyjnego po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych,
 12. Na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu toy-toy), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty,
 13. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej,
 14. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, ograniczając ingerencję w warstwy wodonośne, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych/igłofiltrów) i ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum,
 15. Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej a wodę z odwodnienia zagospodarowywać zgodnie z zobowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane,
 16. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (humus) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; po zakończeniu budowy wykorzystać do rekultywacji terenu i urządzenia terenów zielonych,
 17. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w wyznaczonym miejscu, w sposób zabezpieczający przed pyleniem, rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia,
 18. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogradzonym, zadaszonym miejscu o utwardzonym podłożu; miejsca magazynowania ww. odpadów oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych i zwierząt; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania,
 19. Prowadzić ewidencję ilościową i rodzajową wytwarzanych odpadów,
 20. Materiały sypkie transportowane na teren budowy oraz przechowywane na terenie budowy, będą zabezpieczone przed wtórnym pyleniem za pomocą plandek,

21. W celu zabezpieczenia przed pyleniem, w trakcie ewentualnego cięcia elementów betonowych (np. kostki brukowej, betonowych krawężników itp.), elementy te będą zwilżane (cięcie na mokro),
22. Mieszanki betonowe i asfaltowe dostarczane będą na plac budowy jako gotowy produkt wytwarzany przez firmy zajmujące się tego rodzaju działalnością (wytwarzane poza terenem inwestycji).

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2020r. do Burmistrza Nasielska wpłynął wniosek z dnia 24 marca 2020r. firmy RSJ HOUSE Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w Wieliszewie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia.

Złożony wniosek spełniał wymogi art. 74 ust. 1 ustawy ooś.

Na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 73 ust. 1 ustawy ooś, w dniu 22 kwietnia 2020r. wszczęto postępowanie administracyjne. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Burmistrz Nasielska.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Kompleksu Zabudowy Mieszkaniowo-Usługowej w rejonie ulic Płońskiej, Kościuszki, Dębowej w Nasielsku i wsi Kosewo zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVII/315/05 z dnia 21 września 2005 roku.

Inwestycja realizowana będzie zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. 2020r., poz. 219). Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Obszar inwestycji zgodnie z wypisem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk zatwierdzonym uchwałą Nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010r. znajduje się w strefie miejskiej i w części w strefie rolnej, na terenie preferowanym pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe, dopuszczalnym kierunkiem zmian funkcji terenu preferowanym pod zainwestowanie jest kierunek mieszkaniowo-usługowy. Zgodnie z ww. wypisem tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej przewidziane są dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.

Przystępując do rozpatrzenia wniosku, na podstawie charakterystyki planowanego zadania zawartej w karcie informacyjnej załączonej do wniosku, dokonano kwalifikacji inwestycji odnośnie zaliczenia jej do odpowiedniej grupy przedsięwzięć. Stwierdzono, że planowane zadanie wpisuje się w treść § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie, pkt 58 lit. b i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839), czyli zaliczane jest do inwestycji, dla którego obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

Z uwagi na powyższe pismem z dnia 22 kwietnia 2020r. Burmistrz Nasielska zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o opinię w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ewentualnego zakresu raportu dla planowanego zadania, realizując tym samym dyspozycję art. 64 ustawy *oos*.

W toku prowadzonego postępowania, Burmistrz Nasielska uzyskał opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie z dnia 19 maja 2020r. w której wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia odpowiednich warunków i wymagań w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Regionalny Dyktor Ochrony Środowiska w Warszawie opinią z dnia 3 lipca 2020 r., znak WOOŚ-I.4220.655.2019.BS wyraził stanowisko że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie nakładając warunki konieczne do określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Dworze Mazowieckim opinią sanitarną znak ZNS-712-6.14/20-4314 z dnia 02 lipca 2020r. stwierdził możliwość odstąpienia od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

W trakcie postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji Burmistrz Nasielska dokładnie przeanalizował zebrany w sprawie materiał dowodowy pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, mając na uwadze opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy *oos*, poddał analizie:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie piętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z usługami oraz miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą techniczną, we wsi Kosewo, w gminie Nasielsk, w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim.

Inwestycja obejmuje obszar działek o nr ew. 114/1, fragment działki o nr ew. 119/1, fragment działki o nr ew. 114/6 obręb 0020 Kosewo. Powierzchnia terenu inwestycji, na którym planowana jest lokalizacja przedsięwzięcia to około 63779 m².

Bilans powierzchni projektowanego przedsięwzięcia:

- powierzchnia działek 114/1, fragment 119/1, fragment 114/6 - około 63779 m²,
- powierzchnia zabudowy obiektów - około 10905 m²,
- powierzchnia dróg dojazdowych naziemnych - około 6800 m²,
- powierzchnia placów i chodników - około 600 m²,
- powierzchnia parkingów na powierzchni terenu - około 13465 m²,
- powierzchnia terenów zielonych na gruncie - około 32009 m².

Dojazd do terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie z ul. Płońskiej (droga wojewódzka) następnie gminną drogą dojazdową prowadzącą do wsi Kosewo i dalej projektowanym zjazdem na teren planowanej inwestycji. Od strony wschodniej działki inwestycyjnej zaprojektowano pas zieleni izolacyjnej oraz miejsca parkingowe naziemne.

Inwestycja podzielona zostanie na pięć etapów. W każdym etapie wykonane zostaną trzy budynki mieszkalne o powierzchni ok. 720 m². Wszystkie planowane do realizacji budynki wykonane zostaną w technologii mieszanej ze stropami żelbetowymi monolitycznymi oraz ścianami murowanymi (częściowo żelbetowymi) i będą miały wysokość do 14 m (4 kondygnacje naziemne). Poziom posadowienia budynków będzie się znajdował powyżej zwierciadła wody gruntowej. Wykopy pod fundamenty będą wykonywane w lekkiej obudowie ze ściany berlińskiej.

Projektowane budynki wyposażone będą w:

1. Instalację wentylacji grawitacyjnej mieszkań;
2. Instalację wentylacji mechanicznej z lokali usługowych (etap 1);
3. Instalację gazową;
4. Instalację wodociągową przeciwpożarową;
5. Instalację wodno-kanalizacyjną;
6. Instalację elektryczną;
7. Instalację teletechniczną.

Projektowane budynki zasilane będą w wodę zimną z wodociągu miejskiego. Ścieki sanitarne odprowadzone będą do sieci kanalizacji sanitarnej.

W planowanym przedsięwzięciu przewiduje się drobne usługi nieuciążliwe zlokalizowane w trzech budynkach realizowanych w etapie pierwszym. Łącznie powierzchnia przeznaczona na usługi, z uwzględnieniem zaplecza, wynosi około 240 m² (6 lokali usługowych po 40 m²).

W ramach inwestycji planuje się wykonać:

- miejsca parkingowe naziemne z dojazdami – powierzchnia użytkowa około 20.265 m². Ilość miejsc parkingowych na poziomie terenu – 1077.
- drogi o nawierzchni twardej około 13.600 m.
- małą architekturę m.in. ławki, lampy oświetlenia oraz plac zabaw dla dzieci.

Budynki ogrzewane będą z kotłowni gazowej, która w każdym budynku zlokalizowana zostanie na ostatniej kondygnacji przy ścianie zewnętrznej budynku. Dla pomieszczenia kotłowni zapewniono minimum 250 cm wysokości. Kotłownia będzie ogrzewała instalację centralnego ogrzewania c.o oraz ciepłą wodę użytkową c.w.u. Każdy pojedynczy budynek wyposażony zostanie w układ dwóch kotłów o łącznej mocy 140 kW (2x70 kW).

Mieszkania w projektowanych budynkach dostępne będą poprzez 1 pion komunikacji pionowej, złożony z klatki schodowej i windy. Windy będą dostosowane do transportu osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Projekt zieleni zakłada zagospodarowanie terenu działki poprzez nasadzenia drzewami niskimi i krzewami. Strefa terenów wspólnych poza powierzchniami utwardzonymi, zostanie urządzona, jako atrakcyjna przestrzeń zielona. Prywatne ogródki mieszkańców zostaną wydzielone od strefy ogólnodostępnej.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja 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

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż brak jest inwestycji, których oddziaływania mogłyby się kumulować z planowanym przedsięwzięciem. W odległości ok. 500 m znajduje się osiedle mieszkaniowe z budynkami wielorodzinnymi oraz w odległości ok. 200 m zabudowa zagrodowa wsi Kosewo. Jednakże, oddziaływanie przedsięwzięcia mieścić się będzie w granicach działek, na których planowana jest inwestycja.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi

Na etapie realizacji planowanej inwestycji wystąpi zapotrzebowanie m.in. na materiały budowlane, wodę, energię elektryczną i paliwa.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania będzie dostarczenie gazu, wody, odbiór ścieków oraz dostarczenie energii elektrycznej. Szacunkowe roczne zapotrzebowanie na wodę na cele bytowo-gospodarcze wynosić będzie około 106 000 m³, zapotrzebowanie na wodę na cele przeciwpożarowe zewnętrzne - około 10 dm³/s (jeden czynny hydrant zewnętrzny DN 80), zapotrzebowanie na energię elektryczną – około 430 000 kWh/rok, zużycie gazu ziemnego dla 1 budynku wynosić będzie około 36,83 tys. m³ rocznie, maksymalnie – około 0,007008 tys. m³/h.

Zużycie gazu ziemnego dla 15 budynków wynosić będzie około 552,45 tys. m³ rocznie, maksymalnie – około 0,10512 tys. m³

d) emisji i występowania innych uciążliwości

W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie niezorganizowana emisja substancji gazowych i pyłowych do powietrza, powstających w wyniku spalania paliw w silnikach sprzętu budowlanego i innych pojazdów. Będzie ona okresowa, krótkotrwałą i nie spowoduje przekroczeń aktualnie obowiązujących standardów jakości powietrza. Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w trakcie realizacji przedsięwzięcia zastosowane będą odpowiednie rozwiązania organizacyjne, które zminimalizują wpływ prowadzonych prac na środowisko. W celu ograniczenia uciążliwości w tej fazie inwestycji należy zapewnić odpowiednią organizację robót oraz właściwie dobranej sprzętu ciężkiego dla wykonania niezbędnych prac. Należy zastosować maszyny i środki transportu w dobrym stanie technicznym tj.: możliwie najnowszego, sprawnego technicznie, spełniającego normy przede wszystkim w odniesieniu do emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Transport materiałów i sprzętu należy organizować w sposób nie powodujący nadmiernych zniszczeń terenu oraz nadmiernej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Należy unikać koncentracji w jednym miejscu nadmiernej ilości maszyn i urządzeń pracujących równocześnie. Ograniczać czas pracy jałowej (na postoju, przy przerwach w pracy) silników spalinowych maszyn, urządzeń i środków transportu, co ograniczy emisję zanieczyszczeń z silników do powietrza.

W związku z powyższym oddziaływanie inwestycji na jakość powietrza na etapie realizacji będzie niewielkie i ograniczone do najbliższego jej otoczenia.

Podczas prowadzenia prac budowlanych będzie miało miejsce także krótkotrwałe i okresowe obciążenie emisją hałasu spowodowaną pracą maszyn budowlanych. W celu zminimalizowania

uciążliwości akustycznych prace budowlane prowadzone będą przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu w porze dziennej na zorganizowanym placu budowy. Właściwa organizacja pracy, sprawne (bez wycieków olejów i płynów eksploatacyjnych) maszyny wyeliminują zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Prace te charakteryzować się będą bezpośrednim i krótkoterminowym oddziaływaniem.

Gospodarka opadami zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Wszystkie odpady zostaną odpowiednio zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Głównymi źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą kotłownie gazowe, a także ruch pojazdów w obrębie terenu inwestycji. Przeprowadzona w przedłożonej dokumentacji analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównym źródłem emisji hałasu będą wentylatory oraz jednostki zewnętrzne klimatyzatorów obsługujące budynki z funkcją usług usytuowane na dachach budynków oraz ruch pojazdów poruszających się po terenie inwestycji. Wszystkie wentylatory oraz jednostki zewnętrzne klimatyzatorów pracować będą wyłącznie w porze dnia.

Przeprowadzona w raporcie oos analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Na etapie eksploatacji inwestycji woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej, natomiast ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z dachów budynków oraz z powierzchni utwardzonych terenu odprowadzane będą do pięciu podziemnych zbiorników retencyjnych o pojemności 196 m³ każdy, zlokalizowanych na analizowanym terenie z zapewnieniem dojazdu celem wybrania nadmiaru wody. Woda z powierzchni parkingu naziemnego odprowadzana będzie do zbiornika retencyjnego po wcześniejszym podczyszczaniu przez separator ropopochodnych, separator zlokalizowany zostanie na analizowanym terenie.

W celu ochrony gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej przedmiotowej inwestycji w pkt II. 4-22 niniejszej decyzji wskazano na warunki konieczne do uwzględnienia przy realizacji przedmiotowej inwestycji.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych czy budowlanych. Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na klimat, ani na jego zmiany.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie

Wytwarzane w czasie realizacji przedsięwzięcia odpady to przede wszystkim odpady inne niż niebezpieczne. Jedynymi odpadami niebezpiecznymi wytwarzanymi w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi

zanieczyszczone – kod 15 01 10* oraz zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 – kod 16 02 13*. Odpady te do czasu przekazania ich specjalistycznej firmie do unieszkodliwiania magazynowane będą w zamkniętych szczelnych pojemnikach, w wyznaczonym miejscu, do którego będzie miała dostęp osoba odpowiednio przeszkolona w zakresie postępowania z odpadami niebezpiecznymi.

Na terenie analizowanego przedsięwzięcia podczas jego eksploatacji powstawać będą przede wszystkim odpady inne niż niebezpieczne wytwarzane przez mieszkańców. Może też powstawać niewielka ilość odpadów niebezpiecznych.

W toku działalności powstawać będą odpady, których wytwórcą będą firmy zewnętrzne prowadzące m.in. serwis separatorów:

- olej z odwadniania olejów w separatorach – kod 13 05 06* w ilości około 0,1 Mg/rok,
- szlamy z odwodnienia olejów w separatorach - kod 13 05 02* w ilości około 0,2 Mg/rok,
- odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach – kod 13 05 01* w ilości 0,2 Mg/rok,
- zaolejona woda z odwadniania olejów w separatorach – kod 13 05 07* w ilości około 0,1 Mg/rok,
- mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach 13 05 08* w ilości około 0,2 Mg/rok.

Łączna ilość odpadów z separatorów przewidzianych do wytworzenia na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wynosić będzie około 0,8 Mg/rok.

Wyżej wymienione odpady, których wytwórcą będą firmy zewnętrzne prowadzące m.in. serwis separatorów, nie będą magazynowane na terenie przedsięwzięcia. Odpady te odbierane będą bezpośrednio przez firmę prowadzącą serwis.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie stwarza zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek

Planowane zamierzenie nie będzie realizowane na obszarach wodno-błotnych bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz na innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym na terenach siedlisk łąkowych bądź w ujściach rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży i nie dotyczy środowiska morskiego.

c) obszary górskie lub leśne

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami górnymi i leśnymi.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż na obszarze nie występują obszary objęte ochroną i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r., poz. 55). Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w odległości ok. 8,7 km od obszaru Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłoncej PLH140045.

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie na terenie porolnym. Jest to działka niezabudowana. Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, stwierdza się, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru natura 2000 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 zmniejszeniu różnorodności biologicznej terenu oraz nie wpłynie znacząco na siedliska łąkowe.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. poz. 2183), 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 1992r. 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.

W celu ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na terenie inwestycji, nałożono na Inwestora obowiązki wskazany w pkt. II.1-3.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia,

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia,

Gęstość zaludnienia na obszarze wiejskim gminy Nasielsk wynosi ok. 63 os./km² (wg GUS 2019r.).

i) obszary przylegające do jezior,

W zasięgu oddziaływania inwestycji w jej najbliższej okolicy nie występują jeziora.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej,

W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe;

Zgodnie z opinią Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 19 maja 2020r., znak WA.ZZŚ.1.435.1.73.2020.EK przedsięwzięcie zrealizowane jest w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW200017268969 – Nasielna. Dla JCWP Nasielna stan określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4, ust. lit. a tiret pierwsze Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować tą presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu.

Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200049, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

Ze względu na lokalizację, charakter i skalę przedmiotowej inwestycji 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.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego lub ze studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020r., poz. 310 ze zm.).

3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać

Uciążliwość na etapie realizacji inwestycji ograniczone będą do bezpośredniego sąsiedztwa terenu objętego pracami budowlanymi (będzie to oddziaływanie krótkotrwałe, chwilowe, które ustąpi po zakończeniu robót). Zasięg przestrzenny oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego eksploatacji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze,

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania,

Informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia stwierdzają brak możliwości wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania,

Informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny i ograniczą się do najbliższego otoczenia inwestycji.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania,

Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i odwracalne, z wyjątkiem tych związanych z przekształceniem profilu i właściwości fizykochemicznych gleb. Nie będą one powodowały przekroczenia obowiązujących standardów środowiska. Eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje uciążliwości, które mogłyby negatywnie wpływać na jakość środowiska.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja 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,

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż brak jest inwestycji, których oddziaływania mogłyby się kumulować z planowanym przedsięwzięciem. Poza zasięgiem oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje się osiedle mieszkaniowe z budynkami wielorodzinnymi oraz zabudowa zagrodowa wsi Kosewo. Osiedle położone jest w odległości ok. 500 m od planowanego przedsięwzięcia, natomiast zabudowa zagrodowa w odległości ok. 200 m. Oddziaływania planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie będą podlegały kumulacji z oddziaływaniami innych przedsięwzięć w stopniu powodującym zwiększenie lokalnych uciążliwości związanych z antropopresją.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania.

Zaplanowana przez Inwestora organizacja i technologia robót budowlanych oraz jakość przewidzianych do wykorzystania materiałów maksymalnie ograniczają prognozowane oddziaływania na środowisko.

Na podstawie złożonych przez inwestora dokumentów, w tym mapy ewidencyjnej poświadczonej przez właściwy organ, ustalono strony przedmiotowego postępowania. Stwierdzono, że liczba stron postępowania wynosi powyżej 10 osób, wobec czego strony postępowania o podejmowanych czynnościach organu były zawiadamiane przez obwieszczenia, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o oś.

Burmistrz Nasielska prowadząc postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów materiałów oraz zgłoszonych żądań. Informacje o dokumentach wydanych w sprawie zamieszczane były w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów względem uwarunkowań wymienionych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz biorąc pod uwagę rodzaj, charakter i skalę planowanego przedsięwzięcia, Burmistrz Nasielska stwierdza, że planowana inwestycja nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

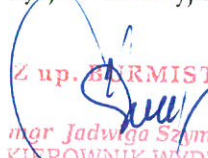
Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów względem uwarunkowań wymienionych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, a także biorąc pod uwagę rodzaj, charakter i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, Burmistrz Nasielska stwierdził, że planowana inwestycja nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji stronie służy prawo wniesienia odwołania, za pośrednictwem Burmistrza Nasielska do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

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

Z up. BURMISTRZA

mgr Jadwiga Szymańska
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Środowiska i Rozwoju Obszarów Wiejskich

Załączniki:

- Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy ooś.

Otrzymują:

1. RSJ HOUSE Sp. z o.o. Spółka Komandytowa
2. strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. a/a

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Chemików 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. H. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Ciechanowie

ŚRÓW.6220.9.2020.IB.16

Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust.2 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 (Dz.U. z 2020r., poz. 283 ze zm.)

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie piętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym trzech z usługami oraz miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą techniczną, we wsi Kosewo, w gminie Nasielsk, w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim. Inwestycja podzielona zostanie na pięć etapów.

Inwestycja obejmuje obszar działek o nr ew. 114/1, fragment działki o nr ew. 119/1, fragment działki o nr ew. 114/6 obręb 0020 Kosewo. Powierzchnia terenu inwestycji, na którym planowana jest lokalizacja przedsięwzięcia to około 63779 m².

Bilans powierzchni projektowanego przedsięwzięcia:

- | | |
|--|--------------------------------|
| - powierzchnia działek 114/1, fragment 119/1, fragment 114/6 | - około 63779 m ² , |
| - powierzchnia zabudowy obiektów | - około 10905 m ² , |
| - powierzchnia dróg dojazdowych naziemnych | - około 6800 m ² , |
| - powierzchnia placów i chodników | - około 600 m ² , |
| - powierzchnia parkingów na powierzchni terenu | - około 13465 m ² , |
| - powierzchnia terenów zielonych na gruncie | - około 32009 m ² . |

Dojazd do terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie z ul. Płońskiej (droga wojewódzka) następnie gminną drogą dojazdową prowadzącą do wsi Kosewo i dalej projektowanym zjazdem na teren planowanej inwestycji. Od strony wschodniej działki inwestycyjnej zaprojektowano pas zieleni izolacyjnej oraz miejsca parkingowe naziemne.

Wszystkie budynki będą miały wysokość do 14 m i będą posiadały 4 kondygnacje naziemne. Planowane do realizacji budynki wykonane zostaną w technologii mieszanej ze stropami żelbetowymi monolitycznymi oraz ścianami murowanymi (częściowo żelbetowymi). Poziom posadowienia budynków powyżej zwierciadła wody gruntowej. Wykop realizowany w lekkiej obudowie ze ściany berlińskiej.

Projektowane budynki wyposażone będą w:

1. Instalację wentylacji grawitacyjnej mieszkań;
2. Instalację wentylacji mechanicznej z lokali usługowych (etap 1);
3. Instalację gazową;
4. Instalację wodociagową przeciwpożarową;
5. Instalację wodno-kanalizacyjną;
6. Instalację elektryczną;

7. Instalację teletechniczną.

Projektowane budynki zasilane będą w wodę zimną z wodociągu miejskiego. Ścieki sanitarne odprowadzone będą do sieci kanalizacji sanitarnej.

W planowanym przedsięwzięciu przewiduje się drobne usługi nieuciążliwe zlokalizowane w trzech budynkach realizowanych w etapie pierwszym. Łącznie powierzchnia przeznaczona na usługi, z uwzględnieniem zaplecza, wynosi około 240 m² (6 lokali usługowych po 40 m²).

W ramach inwestycji planuje się wykonać:

- miejsca parkingowe naziemne z dojazdami – powierzchnia użytkowa około 20.265 m². Ilość miejsc parkingowych na poziomie terenu – 1077.
- drogi o nawierzchni twardej około 13.600 m.
- małą architekturę m.in. ławki, lampy oświetlenia oraz placu zabaw dla dzieci.

Budynki ogrzewane będą z kotłowni gazowej, która w każdym budynku zlokalizowana zostanie na ostatniej kondygnacji przy ścianie zewnętrznej budynku. Dla pomieszczenia kotłowni zapewniono minimum 250 cm wysokości. Kotłownia będzie ogrzewała instalację centralnego ogrzewania c.o oraz ciepłą wodę użytkową c.w.u. Każdy pojedynczy budynek wyposażony zostanie w układ dwóch kotłów o łącznej mocy 140 kW (2x70 kW).

Mieszkania w projektowanych budynkach dostępne będą poprzez 1 pion komunikacji pionowej, złożony z klatki schodowej i windy. Windy będą dostosowane do transportu osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Projekt zieleni zakłada zagospodarowanie terenu działki poprzez nasadzenia drzewami niskimi i krzewami. Strefa terenów wspólnych poza powierzchniami utwardzonymi, zostanie urządzona, jako atrakcyjna przestrzeń zielona. Prywatne ogródki mieszkańców zostaną wydzielone od strefy ogólnodostępnej.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r., poz. 55). Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w odległości ok. 8,7 km od obszaru Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045.

Z up. BURMISTRZA
Jadwiga Szymańska
mgr Jadwiga Szymańska
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Środowiska i Rozwoju Obszarów Wiejskich