Wójt Gminy
Naruszewo
pow. płoński
woj. mazowieckie

Naruszewo, dnia 06 marca 2024 roku

RSG.6220.6.2022

D E C Y Z J A
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i 106 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm., zwanej dalej „ustawą ooś"), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm., zwanego dalej „Rozporządzeniem") po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.11.2022 roku (data wpływu 09.11.2022 roku), złożonego przez Pana Bartosza Walendę, Panią Annę Walendę i Pana Stanisława Walendę, wszyscy zamieszkali:: ul. Dzielna 72 lok. 43, 01-029 Warszawa, reprezentowanych przez pełnomocnika: Pana Pawła Wielądka, ul. Juliusza Kossaka 5, 05-230 Kobyłka, dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **„Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na działkach o nr ewid.: 60/2, 77/1, 77/3, 77/6"**, jednostka ewidencyjna Naruszewo, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,

o r z e k a m, c o n a s t ę p u j e:

ustalam środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: **„Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na działkach o nr ewidencyjnych: 60/2, 77/1, 77/3, 77/6"**, i jednocześnie:

I. Określam rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja polega na realizacji zespołu maksymalnie 45 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą i drogami dojazdowymi do posesji. Realizacja inwestycji spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Planowana skala przedsięwzięcia:

- całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych — ok. 5,56 ha
- powierzchnia działek przekształcana (również czasowo – niwelacja gruntu, urządzenie terenów zielonych, prace budowlane, etc.) — ok. 5,56 ha

Bilans terenu po realizacji przedsięwzięcia:

- powierzchnia zabudowy — max. 1,35 ha
- powierzchnia utwardzona (wraz z drogą dojazdową do posesji) — max. 1,06 ha
- powierzchnia biologicznie czynna — min. 3,15 ha

Σ = **5,56 ha**

W ramach realizacji inwestycji, po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 2,41 ha przeznaczone zostanie pod realizację budynków mieszkaniowych oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, drogi dojazdowe do posesji). Reszta terenu inwestycyjnego stanowić będzie powierzchnie biologicznie czynną – również przekształcona ze względu na urządzenie terenów zielonych na każdej z posesji.

Bilans terenu działek inwestycyjnych

Rodzaj powierzchni	**Obszar przed realizacją inwestycji**	**Obszar po realizacji inwestycji**	
Powierzchnia zabudowy (zajęta przez budynki)	-------	max. 1,35 ha	2,41 ha (43%)
Powierzchnia utwardzona (chodniki, drogi dojazdowe, place, miejsca postojowe)	-------	max. 1,06 ha w tym: - miejsca parkingowe ok. 0,1125 ha;	
Powierzchnia biologicznie czynna	5,56 ha	min. 3,15 ha (57 %)	
Σ	5,56 ha	5,56 ha (100 %)	

Projektowana budowa kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą zajmie max. 43 % powierzchni gruntu przeznaczonego pod realizację inwestycji.

Pozostała powierzchnia gruntu przeznaczona będzie na zagospodarowanie i urządzenie terenu biologicznie czynnego; 57%, co poprawi walory estetyczne krajobrazu.

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę zespołu maksymalnie 45 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojść do budynków, podjazdów, ewentualnych altan i/lub garaży oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego na działkach.

Parametry budynków:

- Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne
- Gabaryty budynku – max. pow. zabudowy 200 m^2
- Ilość kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego
- Przybliżona szerokość elewacji frontowej – ok. 15 m
- Przybliżona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – ok. 3 m
- Przybliżona wysokość górnej krawędzi kalenicy – ok. 7 m
- Geometria dachu – dwuspadowy od 25° – 40°
- Rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe.

Podane parametry budynków nie stanowią podstawy do wnioskowania o warunki zabudowy dla planowanych inwestycji. Cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty, forma architektoniczna obiektów budowlanych zostaną ustalone na etapie opracowania warunków zabudowy.

Przewidywana technologia budowy:

Ściany, strop: ściany wewnętrzne murowane z cegieł, bloczków lub pustaków. Fundamenty żelbetowe. Ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu lub cegły na kleju i zaprawie cementowo-wapiennej, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem lub wełną mineralną, wykończenie ścian tynkiem strukturalnym silikatowym, silikonowym i mineralnym w wybranej kolorystyce.

Elementy wylewane: Wieńce, podciągi, słupy – żelbetowe, zbrojone stalą. Nadproża okienne, drzwiowe – prefabrykowane lub żelbetowe.

Dach: Kształt dachu – dwuspadowy lub wielospadowy. Konstrukcja – więźba drewniana pokryta łupkiem lub blachą na rąbek stojący. Okap dachu zabudowany od spodu podbitką z drewna z perforacją umożliwiającą odpowiednią wentylacje przestrzeni między stropowej. Inwestor bierze pod uwagę również możliwość zastosowania dachów zielonych.

Ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji części budynków w technologii kanadyjskiej (domy drewniane o konstrukcji szkieletowej). Szkielet stanowi układ desek w rozstawie osiowym co 40 lub 60 cm połączonych wzajemnie metalowymi gwoździami oraz wspornikami metalowymi, który mocowany jest w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego (OSB 3 lub MFP), wiatroizolacja, a następnie ocieplony wełną fasadową. Elewacja zostanie wykonana z desek drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie folią paroizolacyjną i wykończony płytami gipsowo-kartonowymi lub boazerią drewnianą.

- Budynki w technologii kanadyjskiej można łatwo zaprojektować i wykonać w standardzie energooszczędnym, gdyż ich głównym surowcem budulcowym jest materiał izolujący termicznie - wełna skalna. Na chwilę obecną jest to jedna z najszybszych technologii.
- Pokrycie dachu budynku zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blacho-dachówki. Wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na własne tereny zielone działek inwestycyjnych.

Fundament budynku stanowić będą bloki betonowe lub wylana, betonowa ława fundamentowa nie wystająca nad powierzchnię terenu działki inwestycyjnej.

- Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m^3.
- Woda na potrzeby bytowe poszczególnych nieruchomości pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej.

- Ogrzewanie budynków realizowane będzie za pomocą kotłów gazowych LPG, lub wysokosprawnych kotłów na olej opałowy albo pomp ciepła. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.
- Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Przewidywana koncepcja zagospodarowania terenu stanowiąca złącznik do niniejszej decyzji, może nieznacznie różnić się na etapie późniejszych etapów podziałowo-projektowych.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja położona jest w granicach Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r., Nr 91, poz. 2454, ze zm.).Ww. rozporządzenie określa szereg zakazów, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

II. Określam 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:

1. 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. Przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji oraz w trakcie wykonywania prac ziemnych (wykopy) teren przedsięwzięcia należy kontrolować przy udziale nadzoru przyrodniczego pod kątem obecności zwierząt (małe ssaki, płazy itp.) i w razie ich stwierdzenia umożliwić im wydostanie się poza granice terenu objętego pracami lub dokonać ich przeniesienia; w przypadku konieczności przeniesienia gatunków zwierząt podlegających ochronie, działania należy wykonywać z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy (elementy kanalizacji, szamba, przydomowa oczyszczalnia) w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygrodzenia, przykrycia); termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.
4. Przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. Wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednokierunkowo, z jednoczesną kontrolą terenu na obecność zwierząt i umożliwieniem im ucieczki lub przeniesieniem poza teren inwestycji, nadmiar humusu zdeponować do późniejszego wykorzystania.
6. Kolorystykę budynków (elewacje i dachy obiektów) należy ograniczyć do jasnych odcieni, z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych lub o dużej intensywności koloru.
7. Teren przedsięwzięcia należy ogrodzić za pomocą słupów stalowych (wbijanych w grunt) i ażurowej siatki ogrodowej ocynkowanej, powlekanej, umocowanej do tych słupów; do budowy ogrodzenia należy użyć siatki o wysokości od 1,8 m do 2,2 m pozostawiając wolną przestrzeń

pomiędzy siatką a ziemią wynoszącą co najmniej 10 cm dla zapewnienia swobodnej migracji drobnych ssaków, płazów i gadów; nie należy stosować ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.

8. Prace budowlane należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.
9. Uwzględniając otoczenie przedsięwzięcia, prace budowlane i montażowe generujące hałas, prowadzone w sąsiedztwie terenów podlegających ochronie akustycznie, należy wykonywać w porze dziennej (tj. w godzinach 6.00 – 22.00).
10. Zaplecze budowy: zorganizować możliwie najdalej od zabudowań ludzkich; zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych; oznakować w zakresie informacji o zagrożeniach panujących w pobliżu i na terenie budowy; ograniczyć możliwość wystąpienia na jego terenie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego; wyposażyć w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków płynów eksploatacyjnych oraz w przenośne toalety bądź kontenery sanitarne.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72, ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

Rozporządzenie z dnia 15 kwietnia 2005 r., określa szereg zakazów, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, dopuszcza na terenie obszaru chronionego krajobrazu realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy ooś, wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Organ prowadzący postępowanie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- posiadane na etapie wydawania postanowienia dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływania na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
- ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia oraz powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem należącym do Inwestora;
- nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska:

W ustawie Prawo ochrony środowiska jako poważną awarię zdefiniowano zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia, ludzi, lub środowiska, lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Biorąc pod uwagę powyższą definicję oraz specyfikę inwestycji jedyną, mogącą wystąpić poważną awarią jest pożar. Według definicji pożar to niekontrolowany proces spalania w miejscu do tego nieprzeznaczonym. Warunkiem zapoczątkowania pożaru (podobnie jak w procesie spalania) jest: materiał palny, utleniacz, źródło zapłonu. Przedsięwzięcie nie jest zaliczane do stwarzających zagrożenie występowania awarii.

V. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Ze względu na oddalenie przedmiotowej inwestycji od granic państw sąsiednich, przedsięwzięcie nie wymagało i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawę transgranicznego oddziaływania.

VI. Wymogi w sprawie stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania:

Planowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji, dla której wymagane jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, w związku z czym nie stwierdzam konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

VII. Stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt. 1 „ustawy ooś":

Nie stwierdza się konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 „ustawy ooś".

VIII. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

Do Urzędu Gminy w Naruszewie wpłynął wniosek dnia 07 listopada 2022 roku (data wpływu do Urzędu: 09.11.2022 r.,), złożony przez Pana Bartosza Walendę, Panią Annę Walenda i Pana Stanisława Walendę, zamieszkałych: ul. Dzielna 72 lok. 43, 01-029 Warszawa, reprezentowanych przez pełnomocnika: Pana Pawła Wielądek, ul. Juliusza Kossaka 5, 05-230 Kobyłka o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk działki nr ewid. 60/2, 77/1, 77/3, 77/6". Wraz z wnioskiem złożona została Karta Informacyjna Przedsięwzięcia.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) tj.: zabudowa mieszkaniowa 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.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b „rozporządzenia RM" przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie art. 59 ust. 1 „ustawy ooś" może być wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Teren działek, na których będzie realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Naruszewo.

Dla inwestycji objętych § 3 cyt. rozporządzenia procedurę należy rozpocząć od wykonania karty informacyjnej przedsięwzięcia. Po złożeniu karty informacyjnej przedsięwzięcia Wójt Gminy Naruszewo, postanowieniem z dnia 08.03.2023 r. znak RSG.6220.6.2022 nałożył obowiązek wykonania dla przedsięwzięcia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie raportu oddziaływania na środowisko, który stanowi załącznik do niniejszej dokumentacji.

Wójt Gminy Naruszewo ustalił liczbę stron postępowania powyżej 10, pismem znak RSG.6220.6.2022 z dnia 14.11.2022 roku zostało przekazane stronom postępowania zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Zawiadomienie – Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zgodnie z art. 49 ustawy k.p.a. w związku z art. 74 ust. 3 „ustawy ooś" wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Naruszewie i przekazano sołtysowi sołectwa Krysk do wywieszenia na tablicy ogłoszeń sołectwa.

Organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko właściwych organów, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku. W związku z powyższym na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 „ustawy ooś" Wójt Gminy Naruszewo pismami z dnia 14.11.2022 roku wystąpił do tych organów o udzielenie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Organy te wyraziły następujące opinie:

1. **Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie:** pismem z dnia 9 grudnia 2022 roku wezwał do uzupełnienia wniosku o wersję elektroniczną karty informacyjnej przedsięwzięcia tożsamą z jej wersją pisemną. Dnia 20 grudnia 2022 roku dostarczone do Urzędu Gminy uzupełnienie, jakie złożył inwestor, zostało niezwłocznie przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2023 roku, znak WOOŚ-I.4220.1829.2022.IP.2; (data wpływu do Urzędu Gminy w Naruszewie: 12.01.2023 roku): Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wyraził opinię, że :
   I. dla przedsięwzięcia pn.: „realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na terenie działek nr ewid.

60/2, 77/1, 77/3, 77/6.", istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

II. zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwanego dalej „raportem ooś") powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 652) – ze szczególnym uwzględnieniem elementów: (uwzględnione w sentencji postanowienia pkt 1-8).

2. **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie,** dwukrotnie występował do Urzędu Gminy o uzupełnienie K.I.P.: 1) wezwaniem z dnia 24 listopada 2022 roku o informację, czy planowana budowa domów będzie jednym przedsięwzięciem powiązanym technologicznie, czy będą to oddzielne przedsięwzięcia; 2) wezwaniem z dnia 2 stycznia 2023 roku – o podanie całkowitej powierzchni użytkowej miejsc parkingowych, dróg dojazdowych do posesji, sposobie zagospodarowania wody z ewentualnego odwodnienia wykopów, pojemności planowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki socjalno-bytowe podczas eksploatacji inwestycji. Po uzyskaniu uzupełnień z dnia 20 grudnia 2022 roku i 27 stycznia 2023 roku Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem znak WA.ZZŚ.1.435.1.261.2022.EK z dnia 8 lutego 2023 roku (data wpływu do Urzędu Gminy w Naruszewie: 09.02.2023 r.): wydał opinię, że

I. dla przedsięwzięcia pn.: „realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na działkach nr ewid. 60/2, 77/1, 77/3, 77/6.", nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

II. wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82. ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, – ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych jednocześnie elementów.

3. **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku** w opinii sanitarnej znak: PPIS.ZNS.471.284.2022.113 z dnia 23 listopada 2022 roku stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla inwestycji p.n.: „Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na działkach o nr ewidencyjnych 60/2, 77/1, 77/3, 77/6", z zastrzeżeniami zawartymi w sentencji postanowienia pkt 9-10).

Po przeprowadzeniu analizy rodzaju i charakterystyki przedsięwzięcia oraz jego usytuowania w Krysko-Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na podstawie przedłożonej KIP i zawartych w niej założeń realizacyjnych stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki wymienione w art. 63 ostawy ooś, kwalifikujące realizację planowanej inwestycji do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwzględniając uzyskane opinie wszystkich Organów, mimo, że Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku wydali opinię, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego przedsięwzięcia, Wójt Gminy Naruszewo stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Podstawowym argumentem wyznaczającym tę konieczność było postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie,

stwierdzające konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Organ prowadzący postępowanie uznał za zasadne nałożyć obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w związku z tym dnia 08.03.2023 roku, wydał postanowienie znak: RSG.6220.6.2022 o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na działkach o nr ewid. 60/2, 77/1, 77/3, 77/6", jednocześnie określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwany dalej „raportem ooś), który winien być zgodny z art. 66 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Postanowienie w dniu jego wydania, zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej i przesłane stronom postepowania. Postepowanie administracyjnego zostało zawieszone do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Dnia 12.04.2023 roku, pełnomocnik Pan Paweł Wielądek, ul. Juliusza Kossaka 5, 05-230 Kobyłka, reprezentujący: Pana Bartosza Walendę, Panią Annę Walendę i Pana Stanisława Walendę, wszystkich zamieszkałych: ul. Dzielna 72 lok. 43, 01-029 Warszawa, zwrócił się z wnioskiem o podjęcie zawieszonego postępowania, przedkładając Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wraz z zapisem na nośniku CD. Wójt Gminy Naruszewo wznowił zawieszone postępowanie administracyjne.

W związku z tym, że organy: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie wcześniej wyraził opinię znak WA.ZZŚ.1.435.1.261.2022.EK z dnia 8 lutego 2023 roku i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku wcześniej wyraził opinię sanitarną znak PPIS.ZNS.471.284.2022.113 z dnia 23 listopada 2022 roku, obydwa Organy, że nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego przedsięwzięcia, zostały zwolnione: Wody Polskie z uzgadniania warunków na podstawie art. 77 ust. 1, pkt 4, a PPIS z wydania opinii o której mowa w art. 77 ust. 1, pkt 2 „ustawy ooś".

Pismem znak RSG.6220.6.2022 z dnia 13.06.2023 roku Wójt Gminy Naruszewo zgodnie z art. 77 ust. 1, pkt 1 „ustawy ooś", zwrócił się z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia, przedkładając Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, opracowany 23 marca 2023 roku przez zespół pod kierownictwem Pana mgr inż. Pawła Wielądka i współpracującego w zespole Pana mgr inż. Bartosza Rosińskiego, obydwaj specjaliści ds. ochrony środowiska. Jednocześnie obwieszczeniem znak RSG.6220.6.2022 z dnia 16.06.2023 roku Wójt Gminy Naruszewo poinformował strony postępowania o przesłaniu Organowi uzgadniającemu wniosek wraz z Raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak:WOOŚ-I.4221.161.2023.KT.2 z dnia 25 lipca 2023 roku wezwał Wójta Gminy Naruszewo do uzupełnienia wniosku w sprawie uzgodnienia Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na działkach o nr ewidencyjnych 60/2, 77/1, 77/3, 77/6". W ślad za pierwszym wezwaniem, dnia 26 września 2023 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przysłał kolejne, drugie już wezwanie (przypominające o aktualności pierwszego wezwania) w związku z brakiem uzupełnienia na 1-e wezwanie. Otrzymane od Inwestora uzupełnienia na otrzymane

wezwania Wójt Gminy Naruszewo dnia 02 października 2023 roku przesłał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w celu uzgodnienia.

Dnia 14 listopada 2023 roku do Urzędu Gminy w Naruszewie, wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOŚ-I.4221.161.2023.KT.4 uzgadniające realizację przedsięwzięcia i określające warunki realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz warunki dotyczące ochrony środowiska, które literalnie zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji.

Po zgromadzeniu całego materiału w postępowaniu, Wójt Gminy Naruszewo obwieszczeniem znak: RSG.6220.6.2022 z dnia 20 grudnia 2023 roku poinformował strony postępowania (przesyłając im bezpośrednio pocztą) oraz społeczeństwo podając do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Naruszewie, zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Naruszewie oraz w miejscu planowanej inwestycji – na tablicy ogłoszeń sołectwa Krysk, o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu o wydanie decyzji, jak też o wyłożeniu Raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko i kluczowych dokumentów w sprawie. Wskazano 30-dniowy termin składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do wyłożonej dokumentacji.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy ooś przez ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko rozumie się postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, obejmujące w szczególności: a) weryfikację raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, b) uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień, c) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko została oparta o ustalenia faktyczne. Raport OOŚ odpowiada pod względem struktury treści art. 66 ustawy OOŚ, a jego ustalenia są w ocenie organu logiczne, przekonujące i wystarczające dla możliwości przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wydania niniejszej decyzji i właściwego ukształtowania warunków realizacji przedsięwzięcia z punktu widzenia wymagań ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Planowana inwestycja polega na realizacji zespołu maksymalnie 45 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą i drogami dojazdowymi do posesji. Realizacja inwestycji spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Planowana skala przedsięwzięcia:

- całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych ok. 5,56 ha
- powierzchnia działek przekształcana (również czasowo – niwelacja gruntu, urządzenie terenów zielonych, prace budowlane, etc.) ok. 5,56 ha

Bilans terenu po realizacji przedsięwzięcia:

- powierzchnia zabudowy max. 1,35 ha
- powierzchnia utwardzona (wraz z drogą dojazdową do posesji) max. 1,06 ha

- powierzchnia biologicznie czynna min. 3,15 ha

Razem : 5,56 ha

W ramach realizacji inwestycji, po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 2,41 ha przeznaczone zostanie pod realizację budynków mieszkaniowych oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, drogi dojazdowe do posesji). Reszta terenu inwestycyjnego stanowić będzie powierzchnie biologicznie czynną – również przekształcona ze względu na urządzenie terenów zielonych na każdej z posesji.
Projektowana budowa kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą zajmie max. 43 % powierzchni gruntu przeznaczonego pod realizację inwestycji.
Pozostała powierzchnia gruntu przeznaczona będzie na zagospodarowanie i urządzenie terenu biologicznie czynnego stanowić będzie 57%, co poprawi walory estetyczne krajobrazu.

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę zespołu maksymalnie 45 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojść do budynków, podjazdów, ewentualnych altan i/lub garaży oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego na działkach.
Parametry budynków:

- Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne
- Gabaryty budynku – max. pow. zabudowy 200 m^2
- Ilość kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego
- Przybliżona szerokość elewacji frontowej – ok. 15 m
- Przybliżona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – ok. 3 m
- Przybliżona wysokość górnej krawędzi kalenicy – ok. 7 m
- Geometria dachu – dwuspadowy od 25° – 40°
- Rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe.

Przewidywana technologia budowy:

- Ściany, strop: ściany wewnętrzne murowane z cegieł, bloczków lub pustaków. Fundamenty żelbetowe. Ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu lub cegły na kleju i zaprawie cementowo-wapiennej, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem lub wełną mineralną, wykończenie ścian tynkiem strukturalnym silikatowym, silikonowym i mineralnym w wybranej kolorystyce.
- Elementy wylewane: Wieńce, podciągi, słupy – żelbetowe, zbrojone stalą. Nadproża okienne drzwiowe prefabrykowane lub żelbetowe.
- Dach: Kształt dachu – dwuspadowy lub wielospadowy. Konstrukcja – więźba drewniana pokryta łupkiem lub blachą na rąbek stojący. Okap dachu zabudowany od spodu podbitką z drewna z perforacją umożliwiającą odpowiednią wentylacje przestrzeni międzystropowej. Inwestor bierze pod uwagę również możliwość zastosowania dachów zielonych.
- Ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji części budynków w technologii kanadyjskiej (domy drewniane o konstrukcji szkieletowej). Szkielet stanowi układ desek w rozstawie osiowym co 40 lub 60 cm połączonych wzajemnie metalowymi gwoździami oraz wspornikami metalowymi, który mocowany jest w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego (OSB 3 lub MFP), wiatroizolacją, a następnie ocieplony wełną fasadową. Elewacja zostanie wykonana z desek drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie folią paroizolacyjną i wykończony płytami gipsowo-kartonowymi lub boazerią drewnianą.
- Budynki w technologii kanadyjskiej można łatwo zaprojektować i wykonać w standardzie

energooszczędnym, gdyż ich głównym surowcem budulcowym jest materiał izolujący termicznie - wełna skalna. Na chwilę obecną jest to jedna z najszybszych technologii.

- Pokrycie dachu budynku zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blacho-dachówki. Wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na własne tereny zielone działek inwestycyjnych.
- Fundament budynku stanowić będą bloki betonowe lub wylana, betonowa ława fundamentowa nie wystająca nad powierzchnię terenu działki inwestycyjnej.
- Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m^3.
- Woda na potrzeby bytowe poszczególnych nieruchomości pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej.
- Ogrzewanie budynków realizowane będzie za pomocą kotłów gazowych LPG, lub wysokosprawnych kotłów na olej opałowy albo pomp ciepła. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.
- Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Przewidywana koncepcja zagospodarowania terenu stanowiąca złącznik do niniejszej decyzji, może nieznacznie różnić się na etapie późniejszych etapów podziałowo-projektowych.

W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się:

- wykonywanie robót ziemnych;
- wykonanie fundamentów pod budynki;
- wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej;
- wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi;
- posadowienie konstrukcji budynków;
- prace wykończeniowe;
- uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów;
- urządzenie terenów zielonych.

Zapotrzebowanie na energie oraz jej zużycie:

- energia elektryczna ok. 180000 kWh/rok;
- zużycie wody ok. 15422 m^3/rok;
- zużycie drewna opałowego ok. 1780 Mg/rok;
- zużycie oleju opałowego ok. 430 Mg/rok;
- zużycie gazu LPG ok. 365 Mg/rok.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja będzie zlokalizowana na terenie gruntów niezabudowanych, stanowiących użytki rolne tj. grunty orne IV i V klasy bonitacyjnej. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa, pola uprawne, tereny zadrzewione oraz drogi lokalne. Oddziaływanie inwestycji zamknie się na wyznaczonym obszarze działki inwestycyjnej, w granicach ogrodzenia terenu inwestycji/instalacji.

Od strony północnej działka ewid. nr 60/2 zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej 571 łączącej obszar gminy Naruszewo z Nasielskiem. Za drogą znajdują się zabudowania stanowiące zabudowę zagrodowa, w odległości ok. 20 m od obszaru inwestycyjnego (faktyczna odległość infrastruktury inwestycyjnej do zabudowań ok. 117 m). Od strony północnej

działki ewid. nr 77/6 znajduje się droga gminna, a za nią tereny pól uprawnych stanowiących własność inwestorów. Będą one wykorzystywane w ramach budowy infrastruktury planowanej inwestycji.
Od strony północnej działki ewid nr 77/1, za drogą gminną, zlokalizowane są tereny leśne.

Od strony południowej działki ewid. nr 60/2 znajduje się droga gminna, a za nią tereny pól uprawnych stanowiących własność inwestorów. Będą one wykorzystywane w ramach budowy infrastruktury planowanej inwestycji. Od strony południowej działki ewid. nr 77/6 znajdują się tereny pól uprawnych podlegające systematycznej gospodarce rolnej.

Od strony wschodniej działki ewid. nr 60/2 znajdują się tereny leśne oraz tereny z występującą w ich granicy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowane bezpośrednio przy granicy obszaru inwestycyjnego (faktyczna odległość do zabudowań ok. 14 m). Od strony wschodniej działek ewid. nr 77/6, 77/1, 77/3 znajdują się obszary leśne.

Od strony zachodniej działki ewid. nr 77/6 znajduje się droga gminna, a za nią tereny pól uprawnych. W części północno-zachodniej działka graniczy z terenami gęsto zadrzewionymi, niewykorzystywanymi rolniczo.

Planowana inwestycja nie będzie przedsięwzięciem, w którym w znaczący sposób wykorzystywane będą zasoby naturalne. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnym aktem prawnym jest rozporządzenie nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 91, poz. 2454).
Najbliżej położone obszary Natura 2000:

- obszar Natura 2000, obszar specjalnej ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa PLH140054 znajduje się w odległości ok. 8,75 km w kierunku północnym od planowanej inwestycji;
- obszar Natura 2000, obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Mopki w Naruszewie PLH140056 znajduje się w odległości ok. 5,70 km w kierunku południowo-zachodnim od planowanej inwestycji;
- obszar Natura 2000, obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB140004 zlokalizowany w odległości ok. 12,26 km w kierunku południowym od terenu przeznaczonego pod inwestycję;
- obszar Natura 2000, specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 znajduje się w odległości ok. 12,11 km w kierunku południowym od planowanej inwestycji.

Planowana inwestycja znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych i lasów łęgowych.
Jak wykazała inwentaryzacja przyrodnicza, na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występuje roślinność cechująca się wysokimi walorami przyrodniczymi. Na badanym terenie nie stwierdzono występowania żadnych siedlisk chronionych Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wymagała wycinki zadrzewienia, ze względu na jego brak. Na terenie przewidzianym pod inwestycję oraz w jego sąsiedztwie znajdują się pola uprawne.

Na miedzach zaobserwowano pospolite trawy *Poaceae,* mniszek pospolity *Taraxacum officinale,* cykorię podróżnik *Cichorium intybus,* pięciornik srebrny *Potentilla argentea,* krwawnik pospolity *Achillea millefolium,* perz właściwy *Elymus repens,* powój polny *Convolvulus arvensis,* pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica,* miotła zbożowa *Apera spica-venti.* W okolicznych zagajnikach dominowała sosna zwyczajna *Pinus silvestris,* brzoza brodawkowata *Betula pendula,* dąb szypułkowy *Quercus robur* a na obrzeżach klon jesionolistny *Acer negundo,* topola osika *Populus tremu/a,* czeremcha zwyczajna *Padus avium* oraz drzewa owocowe. Są to gatunki pospolite, a nawet inwazyjne. Nie stwierdzono obecności chronionych gatunków roślin, grzybów, mszaków i porostów.

Zasobność ornitologiczna badanego obszaru okazała się znikoma. W obrębie działki zaobserwowano kilka przelatujących osobników sójki *Garrulus grandalius,* parę kruków *Corvus corax,*

kilka kawek *Corvus monedu/a* i żerujące stado kilkunastu bogatek *Parus major*. W odległości kilkuset metrów obserwowano rodzinę myszołowów *(Buteo buteo)* trenujących loty nad sosnowym lasem. Wszystkie zaobserwowane gatunki, to gatunki bardzo pospolite w ekosystemie rolniczym.

Podczas prowadzonych obserwacji badanego terenu nie stwierdzono wzrokowo obecności żadnych płazów, nie zaobserwowano też żadnych przedstawicieli gadów.

Przeprowadzona kontrola terenu pozwala stwierdzić, iż teren przeznaczony pod inwestycję nie jest miejscem występowania gatunków chronionych. Wprowadzone warunki w sentencji decyzji ograniczają ryzyko nieumyślnego niszczenia fauny i flory podczas wykonywania prac budowlanych. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że realizacja inwestycji przy uwzględnieniu założeń raportu ooś oraz wskazanych w niniejszym uzgodnieniu warunków nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących w ww. formie ochrony przyrody tj. nie spowoduje naruszenia zakazu:

1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooś - nie dotyczy przedsięwzięć dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 8 ooś wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - w ramach inwestycji nie będą likwidowane i niszczone zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;
3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - inwestycja nie jest związana z wydobywaniem skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych - planowane prace nie powodują zmiany rzędnych terenu;
5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka - przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych;
6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych - na analizowanym terenie brak jest naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m na terenie Natura 2000 oraz 50 m na terenie poza Naturą 2000 od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących - na analizowanym terenie brak jest rzek, jezior oraz naturalnych zbiorników wodnych, brak także zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących.

Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. Biorąc zatem pod uwagę charakterystykę przedsięwzięcia, w opinii tutejszego organu, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony oraz integralność ww. obszarów Natura 2000 (obszar specjalnej ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa

PLH140054, obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Mopki w Naruszewie PLH140056, specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLBI40004), a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie również negatywnie na przyrodę ww. obszaru chronionego krajobrazu i na siedliska łęgowe (nie znajdują się na terenie inwestycji) oraz nie przyczyni się do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

Inwestycja nie będzie położona w obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub zabytkowe i archeologiczne.

Na terenie, na który swoim zasięgiem oddziałuje planowana inwestycja nie znajdują się żadne zabytki chronione na podstawie obowiązujących przepisów prawnych. Najbliżej położone obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne to oddalony od inwestycji o ok. 1,15 km (odległość granic działek inwestycyjnych i działek, na których zlokalizowany jest zabytek):

- Kościół rzymskokatolicki pw. św. Floriana. Parafia powstała prawdopodobnie w połowie XIII w., choć nie ma na to potwierdzenia w dokumentach pisanych. Kamień wmurowany w najstarszą część kościoła z wyrytą datą 1262 pozwala sądzić, że już wówczas istniał tu jakiś kościół, a być może była i parafia. O kryskim kościele wspomniano w dokumentach biskupstwa płockiego w 1448 i 1453 roku. Kolejny, być może obecny kościół erygował w 1481 roku kanonik Jan de Krysko. W XVI wieku świątynia spłonęła od uderzenia pioruna. Następną wybudowano krótko po tym zdarzeniu, gdyż w 1598 roku konsekrowano już nowy, jednonawowy kościół pod podwójnym wezwaniem Najświętszej Panny Marii i św. Floriana.

Przedmiotowe przedsięwzięcie – nie jest zlokalizowane na:

- - obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych oraz ujścia rzek.
- - obszarach górskich lub kompleksów leśnych.
- - obszarach objętych ochroną ujęć wód i obszarach ochrony zbiorników wód śródlądowych.
- - obszarach ochrony uzdrowiskowej.
- - obszarze gęsto zaludnionym.

Wariant docelowy.

Szczegółowy opis wariantu planowanego do realizacji znajduje się w punkcie I niniejszej decyzji.
Ze względu na specyfikę planowanego obiektu wariant opisany w dokumentacji ROPŚ jest wariantem najkorzystniejszym pod kątem oddziaływania na środowisko i jest zarazem wariantem planowanym do realizacji przez inwestora.

Wariant alternatywny

Inwestor w wariancie alternatywnym rozpatrywał montaż kotłów opalanych ekogroszkiem.
Rozwiązanie to jest bardziej ekonomiczne pod kątem ceny zakupu urządzeń oraz brakiem konieczności realizacji infrastruktury towarzyszącej w postaci przyłączy do zbiorników gazu. Zastosowanie kotłów na paliwo stałe, mimo rosnących kosztów wydobycia i dystrybucji węgla stanowi również na ten moment jedną z najbardziej opłacalnych alternatyw ogrzewania budynków ze względu na niskie koszty eksploatacyjne.

Wariant niepodejmowania inwestycji

Niepodejmowanie inwestycji będzie wiązało się z negatywnymi skutkami dla przedsiębiorcy. Wpłynie to bezpośrednio na obniżenie współczynnika rozwoju gospodarczego w regionie.

Brak realizacji zabudowy mieszkaniowej wpłynie negatywnie na gęstość zaludnienia gminy. Brak powstawania nowych miejsc zamieszkania wiąże się z brakiem atrakcyjności gminy jako potencjalnego miejsca osiedlenia co skutkuje mniejszą ilością podatków wpływających do budżetu gminnego oraz brakiem perspektyw na rozwój lokalny.
Funkcjonowanie obiektu nie będzie powodować istotnych emisji do środowiska, co za tym idzie rezygnacja z realizacji planowanego przedsięwzięcia nie da w tym zakresie znaczących oszczędności.
Dodatkowo w związku z brakiem podjęcia inwestycji nie powstaną nowe miejsca pracy związane z etapem jej realizacji.

Wariant najkorzystniejszy dla środowiska:

Ze względu na dbałość o stan środowiska Inwestor postanowił zapewnić ogrzewanie obiektów oraz c.w.u. w oparciu o kotły opalane gazem LPG lub wysokosprawnych kotłów na olej opałowy albo pomp ciepła. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem. Taka forma ogrzewania charakteryzuje się powstawaniem dużo mniejszej ilości zanieczyszczeń do atmosfery lub ograniczenie oddziaływania - co przyczyni się do zminimalizowania oddziaływania planowanej inwestycji na stan środowiska. Przedłożenie aspektów ekologicznych nad aspekty ekonomiczne jest zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju. W przypadku niniejszej inwestycji nie wystąpiła konieczność wariantowania planowanej infrastruktury pod kątem lokalizacyjnym. Planowane obiekty, niezależnie od wybranego wariantu realizacyjnego, nie naruszają zasad planowania przestrzennego określonych prawem lokalnym, nie wpływają negatywnie na lokalne walory krajobrazowe. Nie naruszają również zakazów obowiązujących na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o których mowa w Rozporządzeniu Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91 poz. 2454, ze zm.) w szczególności wynikających z § 3 pkt. 1 ust. 3 - *zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.* Powierzchnia zabudowy związana z planowanym do realizacji etapem inwestycji zostanie wyznaczona w sposób zapobiegający konieczności wycinki drzew.

Oddziaływanie analizowanych wariantów w fazie realizacji oraz likwidacji przedsięwzięcia

Ze względu na niewielki stopień zróżnicowania inwestycji w poszczególnych wariantach inwestycyjnych, polegający na zastosowaniu kotłów grzewczych charakteryzujących się korzystniejszymi wskaźnikami emisji, faza realizacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia będzie praktycznie jednakowa w obu wariantach.

Ze względu na charakter związany z funkcja mieszkaniową nie przewiduje się etapu likwidacji i rozbiórki inwestycji. W przypadku konieczności zakończenia działalności, postępowanie likwidacji będzie zgodne z wymaganiami wynikającymi z przepisów Prawa budowlanego. Oddziaływanie na środowisko podczas likwidacji będzie krótkotrwałe i ograniczy się do terenu do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny. Wszystkie odpady powstające w wyniku likwidacji inwestycji zostaną zagospodarowane i przekazane uprawnionym odbiorcom zgodnie z wymaganiami Prawa Ochrony Środowiska oraz ustawy o odpadach. W ramach procesu likwidacji zostaną przeprowadzone następujące działania:

1. zakończenie prowadzenia dotychczasowej działalności – w ramach tego procesu zostaną wywiezione wszystkie odpady, które zostały zebrane i wytworzone w trakcie dotychczasowej działalności zespołu zabudowy jednorodzinnej, a pomieszczenia zostaną uprzątnięte;

2. demontaż wyposażenia – w ramach tego procesu zostanie zlikwidowane wyposażenie budynków oraz infrastruktura technologiczna związane z obsługą budynków;
3. rozbiórka obiektów budowlanych – w ramach procesu (ewentualnie) zostaną rozebrane budynki.

Teren, objęty obszarem zamierzonego korzystania z wód zlokalizowany jest obrębie następującej zlewni JCWP: Europejski kod JCWP - RW200010268949. Nazwa JCWP – Naruszewka. Region wodny - region wodny Środkowej Wisły. Dorzecze: Obszar Dorzecza Wisły. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej - RZGW w Warszawie. Status - NAT. – naturalna. Typ - Pnp – potok nizinny piaszczysty. Ocena stanu – zły. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona. Cele środowiskowe - dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D. Stan monitorowania - M – monitorowana. Derogacje (odstępstwa) – NIE.

Jak wynika z powyższej tabeli stan wód w opisywanej JCWP określony został jako zły lecz niezagrożony niespełnieniem celów środowiskowych. Według cytowanego rozporządzenia stan wód JCWP określa się w dwóch stopniach (dobry lub zły). W celu ustalenia stanu wód zestawiony został potencjał ekologiczny (w przypadku cieków sztucznych i silnie zmienionych) lub stan ekologiczny (w przypadku cieków naturalnych) ze stanem chemicznym. Jeżeli stan ekologiczny według klasyfikacji znajdował się poniżej stanu dobrego przy jednoczesnym wystąpieniu złego stanu chemicznego to ogólny stan wód w danej JCWP określany był jako zły. Celami środowiskowymi dla wód znajdujących się w stanie złym jest osiągnięcie stanu dobrego, a dla wód o stanie dobrym utrzymanie tego stanu.
Dla osiągnięcia odpowiednich celów środowiskowych dla opisywanej JCWP rzecznej nie wyznaczono derogacji czasowych.
Wody podziemne w rejonie realizacji inwestycji
Celem środowiskowym dla wód podziemnych JCWPd jest:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu - Podstawowym celem środowiskowym dla JCWPd jest utrzymanie lub osiągnięcie dobrego stanu, definiowanego w art. 2 RDW jako stan osiągnięty przez część wód podziemnych, jeżeli zarówno jej stan ilościowy, jak i chemiczny jest określony jako co najmniej „dobry". Ogólny stan JCWPd określany jest zatem na podstawie oceny stanu ilościowego oraz oceny stanu chemicznego JCWPd, przy czym o ogólnej ocenie stanu decyduje gorszy wynik.;
- ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Działania służące osiągnięciu ustalonych dla JCWPd celów środowiskowych, ustalone w IIaPGW polegają w szczególności na stopniowym redukowaniu zanieczyszczenia wód podziemnych przez odwracanie znaczących i utrzymujących się tendencji wzrostowych zanieczyszczenia powstałego w wyniku działalności człowieka.
Omawiany obszar znajduje się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 49.
Europejski kod JCWP - PLGW200049. Nazwa JCWPD – 49. Region wodny - region wodny Środkowej Wisły. Kod regionu – 2000. Dorzecze: obszar dorzecza Wisły. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej - RZGW w Warszawie. Stan chemiczny – dobry. Stan ilościowy. – dobry. Cele środowiskowe - dobry stan chemiczny, dobry stan ilościowy. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych - N.D. Odstępstwa – Nie.
Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia nie przewiduje się jego znaczącego oddziaływania na środowisko.

Rozwiązania chroniące środowisko na etapie realizacji inwestycji:

- na terenie placu budowy zorganizowane zostaną szlaki komunikacyjne, oraz strefy magazynowania materiałów budowlanych, magazynowania sprzętu budowlanego oraz

magazynowania odpadów;

- strefa magazynowania odpadów i sprzętu budowlanego zostanie zorganizowana na przywiezionych na czas realizacji inwestycji płytach betonowych w celu zapobiegnięcia niekorzystnemu oddziaływaniu ewentualnych wycieków olejów lub substancji płynnych na stan gleby i wód gruntowych;
- strefy magazynowania odpadów jak i magazynowania sprzętu budowlanego zostaną dodatkowo wyposażone w skrzynki z sorbentem w celu umożliwienia szybkiego zebrania substancji ciekłych podczas ich ewentualnego rozlania;
- kontenery na odpady i miejsca magazynowania odpadów luzem w fazie jej realizacji zostaną wyposażone w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych w nich odpadów oraz uniemożliwiające wpływowi opadów atmosferycznych na zawartość kontenerów. Magazynowanie odpadów przy zastosowaniu tego typu zabezpieczenia nie będzie wiązało się z ryzykiem powstawania odcieków związanych z infiltracją materiału odpadowego przez wody opadowe;
- pojazdy biorące udział w pracach budowlach będą tankowane paliwem na stacjach paliw, poza terenem inwestycji. W razie ewentualnej konieczności uzupełnienia paliwa maszyn roboczych na terenie budowy, proces ten będzie odbywał się w miejscu utwardzonym płytami betonowymi, w strefie magazynowania sprzętu budowlanego w bezpośrednim sąsiedztwie skrzynki z sorbentem.

Rozwiązania chroniące środowisko na etapie eksploatacji przedsięwzięcia w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, klimatu akustycznego, wód podziemnych, powierzchniowych i gleby:

- przedsięwzięcie nie będzie powodowało znaczącej emisji do powietrza, jedynymi źródłami emisji będą środki transportu mieszkańców budynków mieszkalnych oraz nieznaczna emisja z procesów grzewczych;
- transport odpadów odbywać się będzie po nagromadzeniu odpowiedniej ich ilości, co ograniczy liczbę przejazdów śmieciarek, zgodnie z harmonogramem wywozu odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości;
- wszystkie miejsca magazynowania odpadów będą odseparowane tak, aby zapobiec możliwości ich mieszania, każda z nieruchomości będzie ogrodzona i wyposażona w pojemniki lub worki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów;
- ścieki bytowe będą odprowadzane bezpośrednio do indywidualnych podziemnych zbiorników bezodpływowych - szamb, które będą posiadać odpowiednie certyfikaty szczelności;
- wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych, co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym;
- budynki zostaną wkomponowane w istniejący stan bez konieczności wycinki drzew;
- elewacja budynków będzie nawiązywała do istniejącego stanu zagospodarowania okolicy.

W trakcie wykonywania prac na etapie realizacji przedsięwzięcia występować będą następujące źródła emisji zanieczyszczeń:

- niezorganizowana emisja pyłu powstającego w wyniku prac ziemnych i budowlanych oraz wiatru;
- niezorganizowana emisja ze spalania paliwa przez pojazdy oraz maszyny robocze biorące udział

w pracach budowlanych.

Emisja zanieczyszczeń pyłowych będzie śladowa ale zarazem bardzo trudna do ustalenia. Główne zanieczyszczenia powstające na etapie budowy to spaliny powstające w trakcie pracy silników pojazdów oraz maszyn budowlanych. Na podstawie publikacji Wydawnictwa Komunikacji i Łączności „Paliwa Oleje Smary", J. Michałowska skład spalin jest następujący:

- tlenek węgla CO - 20,8 g/kg oleju napędowego;
- mieszanina węglowodorów - 4,2 g/kg oleju napędowego;
- dwutlenek azotu NO_2 - 13,0 g/kg oleju napędowego;
- dwutlenek siarki SO_2 - 7,8 g/kg oleju napędowego.

Ilości oraz rodzaje odpadów budowlanych powstających na etapie realizacji inwestycji są trudne do oszacowania. Według danych porównawczych kilkudziesięciu przedsiębiorstw zajmujących się wykonywaniem prac budowlanych szacowana ilość odpadów przypadająca na budowę domu jednorodzinnego wynosi ok. 10 Mg. W związku z powyższym szacowana całkowita ilość odpadów budowlanych wyniesie ok. 450 Mg.

Dodatkowo obliczono ilość odpadów komunalnych powstających podczas bytowania pracowników na terenie budowy. Przyjęto, że przy budowie inwestycji pracować będzie maksymalnie 20 pracowników a okres ich przebywania na terenie budowy wyniesie sumarycznie 1 rok. Wskaźnik wytwarzania odpadów komunalnych przyjęto jako 0,3 Mg/os./rok/ co daje ilość 6 Mg odpadów.

Dodatkowym typem odpadu powstającym podczas realizacji inwestycji będzie ziemia z wykopów budowlanych pod posadowienie poszczególnych budynków. Na potrzeby opracowania przyjęto, że powierzchnia fundamentu każdego budynku będzie wynosić maksymalnie 200 m^2 a głębokość wykopu nie przekroczy 1,5 m. Budynki nie będą podpiwniczone lub podpiwniczone będą częściowo. Ziemia w ok. 80% będzie zdatna do wykorzystania na potrzeby niwelacji terenu oraz podbudów pod powierzchnie utwardzone. Według opracowań literaturowych średnia gęstość gruntów oscyluje w granicach 1,6 – 2,0 Mg/m^3. W celu ukazania najmniej korzystnej sytuacji wzięto pod uwagę wyższy wskaźnik. W związku z powyższym ilość odpadu powstałego podczas robót ziemnych wyniesie.

Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość [Mg]**	**Miejsce powstania odpadu**	**Sposób zagospodarowania**
Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	36	Odpady opakowaniowe po materiałach wykorzystanych do budowy.	Odpady będą selektywnie gromadzone w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
Opakowania z metali	15 01 04	1,5	Odpady opakowaniowe po materiałach wykorzystanych do budowy.	
Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone.	15 01 10*	3	Odpady opakowaniowe po materiałach wykorzystanych do budowy.	Odpady będą gromadzone selektywnie w pojemnikach zabezpieczonych przed przedostaniem się zawartości na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej jednostce. Będą zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.

Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne oraz inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	6	Ubrania ochronne i materiały wykorzystywane do utrzymania czystości.	Odpady będą selektywnie gromadzone w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
Odpady betonu oraz gruz betonowy.	17 01 01	176	Odpady powstałe podczas wykonywania prac budowlanych.	Odpady magazynowane będą luzem pod plandekami lub w kontererach, przekazywane będą osobom fizycznym lub podmiotom niebędącym przedsiębiorcami do utwardzenia powierzchni, budowy fundamentów, wykorzystania jako podsypki pod posadzki po rozkruszeniu.
Drewno	17 02 01	62	Wykonanie elementów konstrukcji stałych i tymczasowych.	Odpady będą selektywnie gromadzone luzem pod plandekami lub w kontenerach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie lub osobom fizycznym w celu wykorzystania jako paliwo, wykonania prac konserwacyjnych lub budowlanych – tylko czyste drewno.
Szkło	17 02 02	9	Wykonywanie elementów prześwietleń i okien	Odpady będą selektywnie gromadzone w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
Tworzywa sztuczne	17 02 03	63	Odpady powstałe podczas wykonywania prac budowlanych	
Kable, niezawierające substancji niebezpiecznych	17 04 11	1	Wykonanie niezbędnej instalacji towarzyszącej obiektowi.	
Smoła i produkty smołowe	17 03 03*	22	Wykonanie uszczelnień dachowych i elementów łączeniowych	Odpady będą gromadzone selektywnie w pojemnikach zabezpieczonych przed przedostaniem się zawartości na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej jednostce. Będą zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych.
Odpadowa papa	17 03 80	13	Wykonanie pokryć dachowych budynków mieszkalnych	Odpady będą selektywnie gromadzone w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.
Mieszaniny metali	17 04 07	12	Wykonanie konstrukcji, zbrojeń, i instalacji	
Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	17 06 04	14,5	Wykonanie izolacji, roboty pokryciowe	
Materiały budowlane zawierające gips i inne niż niebezpieczne	17 08 02	31	Odpady powstałe podczas wykonywania prac budowlanych	

Materiały budowlane będą dostarczane na teren budowy bezpośrednio z hurtowni budowlanych. Ich transport odbywać się będzie za pomocą samochodów HDS. Materiały tego typu przywożone są często na paletach i owinięte w folie stretch lub zabezpieczone specjalnymi pasami z tworzyw sztucznych. Odpady te uwzględniono w powyższym dziale.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w odniesieniu do opracowanego roku analitycznego – 2019, ilość odpadów generowana przez jednego mieszkańca gminy Naruszewo wynosi ok. 172 kg/rok. Biorąc pod uwagę liczbę osób zamieszkujących budynki realizowane w ramach planowanej inwestycji – 180 osób (przy przyjęciu średniej 4 osoby na budynek), całkowita roczna masa wytwarzanych odpadów komunalnych wyniesie ok. 30,9 Mg. Biorąc pod uwagę dane dotyczące składu morfologicznego frakcji odpadów komunalnych generowanych przez ludność zamieszkującą tereny wiejskie, zawartej w Krajowym Planie Gospodarki Odpadami 2022, przyjętym przez Radę Ministrów uchwałą nr 88 z dnia 1 lipca 2016 r. (M.P poz. 784) oraz przewidywaną masę wytwarzanych odpadów przez mieszkańców kompleksu zabudowy mieszkaniowej oszacowano ilości powstających odpadów na etapie eksploatacji inwestycji w rozbiciu na poszczególne rodzaje, przedstawia je poniżej tabela.

Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]	Miejsce powstania odpadu	Sposób magazynowania
Papier i tektura	20 01 01	0,85	Gospodarstwa domowe podczas bytowania mieszkańców w lokalach mieszkaniowych	Odpady będę gromadzone w sposób selektywny w przeznaczonych do tego kontenerach na terenie indywidualnych altan śmietnikowych, zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych .
Szkło	20 01 02	3		
Metale	20 01 40	1		
Odpady kuchenne biodegradowalne	20 01 08	2		
Tekstylia	20 01 11	1		
Tworzywa sztuczne	20 01 39	2		
Zmieszane odpady komunalne	20 03 01	18		
Odpady ulegające biodegradacji	20 02 03	0,1	Tereny utwardzone i tereny zielone na obszarze planowanych nieruchomości podczas prowadzenia prac utrzymania czystości i prac ogrodowych	
Odpady z czyszczenia ulic i placów	20 03 03	0,5		
Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1,8	Gospodarstwa domowe podczas bytowania mieszkańców w lokalach mieszkaniowych	Odpady będą przekazywane przez mieszkańców do punktów selektywnej zbiórki poprzez organizowane przez odbiorcę odpadów okresowe zbiórki tego typu odpadów. W przypadku potrzeby mieszkańcy będą dostarczali je we własnym zakresie do rozlokowanych na terenie gminy PSZOK.
Zużyte urządzenie elektryczne i elektroniczne	16 02 14	0,5		
Baterie alkaliczne	16 06 04	0,05		
Inne baterie i akumulatory	16 06 05	0,05		
Przeterminowane leki	20 01 32	0,05	Gospodarstwa domowe podczas bytowania mieszkańców w lokalach mieszkaniowych	Odpady będą przekazywane przez mieszkańców do punktów selektywnej zbiórki poprzez organizowane przez odbiorcę odpadów okresowe zbiórki tego typu odpadów lub będą dostarczali je we własnym zakresie do aptek wyposażonych w specjalne pojemniki.

Zapotrzebowanie wody na etapie realizacji inwestycji będzie równe ilości wody zużywanej na cele socjalno-bytowe przez pracowników przebywających na placu budowy oraz wody zużywanej do prac technologicznych. Ogólne zapotrzebowanie na wodę na etapie realizacji inwestycji: 465 m^3.
Woda będzie dostarczana na teren budowy z wodociągu gminnego. W przypadku zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza zostanie ona dostarczona na teren inwestycji beczkowozami.
Na terenie budowy planuje się wykorzystywanie mobilnych kabin sanitarnych typu Toi-Toi.
Planowany okres prowadzenia robót budowlanych nie przekroczy 12 miesięcy. W związku z powyższym ilość ścieków socjalno-bytowych powstających na etapie realizacji inwestycji wyniesie: 438 m^3.

Na etapie eksploatacji powstawanie ścieków będzie związane z procesami bytowania mieszkańców. Przewiduje się, że liczba osób zamieszkujących planowane budynki wyniesie ok. 180 osób. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 (Dz. U. 2002 nr. 8 poz. 70) roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody zapotrzebowanie na jednego mieszkańca domu w przypadku opisywanej inwestycji wynosi 2,4 m^3/miesiąc co daje 28,8 m^3 w roku. Biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców, poniżej obliczono roczną ilość ścieków powstających na terenie inwestycji. Do obliczeń przyjęto, że ilość pobranej wody jest równa ilości odprowadzonych ścieków.
28,8 m^3/mieszkańca/rok * 180 mieszkańców = 5184 m^3/rok.
Ścieki socjalno-bytowe powstające na terenie inwestycji będą odprowadzane do indywidualnych dla każdej nieruchomości, szczelnych podziemnych zbiorników bezodpływowych. Następnie będą odbierane przez wozy asenizacyjne i transportowane do najbliższego punktu zlewnego. Pojemność każdego z planowanych do wykonania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków socjalno – bytowych podczas eksploatacji inwestycji będzie wynosić maksymalnie 10 m^3
Na terenie planowanej inwestycji nie będą znajdowały się pomieszczenia przeznaczone do pełnienia funkcji usługowych, w tym lokale gastronomiczne, salony fryzjerskie etc. W związku z powyższym nie będą powstawały ścieki przemysłowe.
Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda będzie dostarczana z sieci gminnej.
Woda pobierana będzie również na potrzeby podlewania powierzchni biologicznie czynnej (trawników i rabat) indywidualnych działek. W tym samym rozporządzeniu dobowa norma przyjęta dla tego typu terenów wynosi 2,5m^3/d/posesje. Przyjmując, że podlewanie odbywa się w okresie od kwietnia do września co drugi dzień to ilość potrzebnej wody do zaspokojenia potrzeb inwestycji w tym zakresie wynosi: 2,5 m^3/d/posesje * 45 posesji * 91 d/rok = 10237,5 m^3/rok.
Całkowity pobór wody na potrzeby eksploatacji przedmiotowej inwestycji:
5184 m^3/rok + 10237,5 m^3/rok = 15421,5 m^3/rok.
Ze względu na niewielkie zapotrzebowanie dobowe i roczne każdego budynku na wodę:
$Qd_{śr}$ = 0,94 m^3/d;
Q_{maxr} = 342,7 m^3/rok.
Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływała na stan gminnej sieci wodociągowej - w aspekcie lokalnym oraz na stan ilościowy JCWPd nr 49, w której obrębie zlokalizowana zostanie planowana inwestycja – w aspekcie ponadlokalnym.
Przedstawione w Raporcie wyliczenia i informacje jednoznacznie wskazują, że przedmiotowa inwestycja nie będzie wykazywała ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. W związku z tym planowana realizacja przedsięwzięcia nie będzie znacząco negatywnie wpływała na sąsiednie tereny, w szczególności tereny cenne przyrodniczo oraz tereny zabudowy mieszkaniowej.

Faza realizacji/likwidacji:

- w trakcie realizacji/likwidacji inwestycji należy odpowiednio organizować pracę, aby zabezpieczyć tereny sąsiednie przed oddziaływaniem emisji hałasu, gazu i pyłów. Jeśli zajdzie taka potrzeba należy ekranować miejsca powstawania nadmiernego hałasu, ograniczać, ewentualnie wstrzymywać prace w okresie nocnym i ewentualnie wieczornym. Odpowiednio

organizować i wytyczyć drogi transportowe dla zaopatrzenia budowy;

- prace ziemne będą prowadzone po dokładnym zlokalizowaniu istniejącego uzbrojenia terenu;
- stosowanie jedynie urządzeń spełniających wymagane normy i posiadających odpowiednie akredytacje;
- prowadzenie zgodnej z wymogami prawnymi gospodarki odpadami;
- zwracanie uwagi pracownikom na etapie realizacji inwestycji na zakaz nieuzasadnionego zużywania surowców, paliw i energii;
- dbanie o właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń;
- zaplecze do realizacji inwestycji (lub ewentualnej likwidacji) zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych;
- w przypadku niekorzystnych warunków pogodowych (wysoka temperatura i duży wiatr) plac budowy będzie zraszany wodą w celu ograniczenia pylenia;
- ewentualne cięcie elementów betonowych będzie odbywało się na mokro w celu ograniczenia pylenia;
- beton do prac budowlanych będzie dostarczany z wytwórni betonu (brak wytwarzania betonu na etapie realizacji inwestycji);
- powstałe masy ziemi zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane i zagospodarowane na terenie działek inwestycyjnych i tak humus zostanie rozplantowany przy tworzeniu terenów zielonych, a pozostałe, możliwe do wykorzystania masy ziemne jako podbudowa na dojazdy do budynków;
- wszystkie prace realizacyjne (lub ewentualnie związane z likwidacją inwestycji) będą prowadzone i nadzorowane przez osoby do tego uprawnione, posiadające wszystkie wymagane kwalifikacje;
- przed przystąpieniem do etapu realizacji inwestycji teren zostanie zweryfikowany pod kątem występowania roślin chronionych oraz ewentualnych siedlisk zwierząt;
- w przypadku zinwentaryzowania na terenie inwestycyjnym gatunków roślin lub zwierząt cennych przyrodniczo prace realizacyjne zostaną dostosowane do zakończenia okresu lęgowego lub okresu wegetacyjnego;
- w przypadku odnalezienia na terenie inwestycyjnym chronionych gatunków gadów i płazów zostaną one w miarę możliwości wyłapane i przeniesione poza obszar realizacyjny;
- Działki inwestycyjne zostaną ogrodzone ogrodzeniem ażurowym z siatki ogrodowej ocynkowanej, powlekanej, osadzonej na słupkach stalowych. Minimalna średnica oczek 60 mm. Ogrodzenia zostaną zaprojektowane bez montażu płyty podmurówkowej między słupkami stalowymi co zapewni odpowiedni prześwit dla małych zwierząt (np. płazów, gadów, gryzoni) umożliwiający ich swobodne przemieszczanie. Spód siatki zostanie przymocowany do słupków na wysokości minimum 10 cm od poziomu gruntu.

Faza eksploatacji:

- przedsięwzięcie nie będzie powodowało znaczącej emisji do powietrza, jedynymi źródłami emisji będą środki transportu mieszkańców budynków jednorodzinnych oraz nieznaczna emisja z procesów grzewczych;
- transport odpadów odbywać się będzie po nagromadzeniu odpowiedniej ich ilości, co ograniczy liczbę przejazdów śmieciarek, zgodnie z harmonogramem wywozu odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości;
- wszystkie miejsca magazynowania odpadów będą odseparowane tak, aby zapobiec możliwości ich mieszania, każda z nieruchomości będzie ogrodzona i wyposażona w pojemniki lub worki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów;
- ścieki bytowe będą odprowadzane bezpośrednio do indywidualnych podziemnych zbiorników bezodpływowych - szamb, które będą posiadać odpowiednie certyfikaty szczelności;
- wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny

działek inwestycyjnych, co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym;

- obiekt wyposażony zostanie w altany śmietnikowe w celu czasowego magazynowania odpadów komunalnych;
- budynki zostaną wkomponowane w istniejący stan bez konieczności wycinki drzew;
- elewacja budynków będzie nawiązywała do istniejącego stanu zagospodarowania okolicy.

Ww. rozwiązania techniczne i technologiczne zapewnią, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy standardów jakości środowiska zarówno na terenie jak i poza granicami terenu projektowanej inwestycji.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, współprowadząc postępowanie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust, 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

1) posiadane na etapie wydawania postanowienia dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływania na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
2) ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia oraz powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem należącym do Inwestora;
3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

W ocenie tut. organu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy umożliwiał przeprowadzenie oceny i ukształtowanie w jej wyniku środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z wymogiem art. 71 ust.1 ustawy OOŚ. Wójt Gminy Naruszewo w pełni podziela również stanowisko organu współdziałającego odnośnie do tej oceny i proponowanych środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, uzgadniającego realizację przedsięwzięcia. Organ postanowił wydać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji, jak i w fazie eksploatacji, przy zachowaniu odpowiednich środków i technik wskazanych w raporcie ooś, nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko. Z załączonych do wniosku informacji oraz Raportu ooś wynika, iż inwestycja uwzględnia wymogi związane z ochroną środowiska.

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, Wójt Gminy Naruszewo zawiadomieniem o zakończeniu postępowania znak RSG.6220.6.2022 z dnia 8 lutego 2024 roku poinformował strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła do tut. Organu żadnych uwag i wniosków.

Niniejsza decyzja nie zwalnia Inwestora od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Na podstawie art. 72 ust. 3 „ustawy ooś" decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust 4 i 4b.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Naruszewo, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Zgodnie z art. 127a kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WÓJT GMINY NARUSZEWO

Wójt
mgr inż. Beata Pierścińska

Otrzymują:

Wnioskodawcy:

1. Pan Bartosz Walenda
2. Pani Anna Walenda
3. Pan Stanisław Walenda
4. Pełnomocnik: Pan Paweł Wielądek
   ul. Juliusza Kossaka 5, 05-230 Kobyłka.
5. Strony postępowania biorące udział w postępowaniu
   (wykaz w aktach sprawy)
6. a/a

Zamieszczono:

1. Biuletyn Informacji Publicznej – dnia 06.03.2024 r.
2. Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy – dnia 06.03.2024 r.

Otrzymują do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
   Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie
   Plac Tadeusza Kościuszki 5, 06–400 Ciechanów
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
   Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie
   ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku
   ul. H. Sienkiewicza 7 a, 09-100 Płońsk
4. Starosta Płoński *(decyzja ostateczna)*
   ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk.

*Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości **205,00 zł za decyzję i 17,00 zł od udzielonego pełnomocnictwa w dn. 18.10.2022 roku** przelewem na konto Urzędu Gminy w MBS w Łomiankach Oddział w Naruszewie na podstawie części I pkt. 45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r.o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).*

Urząd Gminy w Naruszewie
Naruszewo 19 A
09-152 Naruszewo, woj. mazowieckie
tel./fax: 023 663-10-51

Załącznik do decyzji
Wójta Gminy Naruszewo
znak RSG.6220.6.2022 z dnia 06.02.2024 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia:

„Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w obszarze administracyjnym gminy Naruszewo w miejscowości Nowy Krysk, na terenie działek nr ewid. 60/2, 77/1, 77/3, 77/6",
jednostka ewidencyjna Naruszewo, powiat płoński, województwo mazowieckie.

Planowana inwestycja polega na realizacji zespołu maksymalnie 45 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych)) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojść do budynków, podjazdów, ewentualnych altan i/lub garaży oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego na działkach. Planowana powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 5,56 ha. W ramach realizacji inwestycji, po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 2,41 ha przeznaczone zostanie pod realizację budynków mieszkaniowych oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, drogi dojazdowe do posesji). Reszta terenu inwestycyjnego stanowić powierzchnię biologicznie czynną – również przekształconą ze względu na urządzenie terenów zielonych na każdej z posesji.
Realizacja inwestycji spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.
Planowana skala przedsięwzięcia:

- całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych ok. 5,56 ha
- powierzchnia działek przekształcana (również czasowo – niwelacja gruntu, urządzenie terenów zielonych, prace budowlane, etc.) ok. 5,56 ha

Bilans terenu po realizacji przedsięwzięcia:

- powierzchnia zabudowy max. 1,35 ha
- powierzchnia utwardzona (wraz z drogą dojazdową do posesji) max. 1,06 ha
- powierzchnia biologicznie czynna min. 3,15 ha

Razem **5,56 ha**

Projektowana budowa kompleksu budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą zajmie max. 43 % powierzchni gruntu przeznaczonego pod realizację inwestycji.

Pozostała powierzchnia gruntu przeznaczona będzie na zagospodarowanie i urządzenie terenu biologicznie czynnego; 57%, co poprawi walory estetyczne krajobrazu.

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę zespołu maksymalnie 45 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojść do budynków, podjazdów, ewentualnych altan i/lub garaży oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego na działkach.

Parametry budynków:

- Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne
- Gabaryty budynku – max. pow. zabudowy 200 m^2
- Ilość kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego

- Przybliżona szerokość elewacji frontowej – ok. 15 m
- Przybliżona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – ok. 3 m
- Przybliżona wysokość górnej krawędzi kalenicy – ok. 7 m
- Geometria dachu – dwuspadowy od 25° – 40°
- Rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe.

Przewidywana technologia budowy:

- Ściany, strop: ściany wewnętrzne murowane z cegieł, bloczków lub pustaków. Fundamenty żelbetowe. Ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu lub cegły na kleju i zaprawie cementowo-wapiennej, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem lub wełną mineralną, wykończenie ścian tynkiem strukturalnym silikatowym, silikonowym i mineralnym w wybranej kolorystyce.
- Elementy wylewane: Wieńce, podciągi, słupy – żelbetowe, zbrojone stalą. Nadproża okienne drzwiowe prefabrykowane lub żelbetowe.
- Dach: Kształt dachu – dwuspadowy lub wielospadowy. Konstrukcja – więźba drewniana pokryta łupkiem lub blachą na rąbek stojący. Okap dachu zabudowany od spodu podbitką z drewna z perforacją umożliwiającą odpowiednią wentylacje przestrzeni między stropowej. Inwestor bierze pod uwagę również możliwość zastosowania dachów zielonych.
- Ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji części budynków w technologii kanadyjskiej (domy drewniane o konstrukcji szkieletowej). Szkielet stanowi układ desek w rozstawie osiowym co 40 lub 60 cm połączonych wzajemnie metalowymi gwoździami oraz wspornikami metalowymi, który mocowany jest w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego (OSB 3 lub MFP), wiatroizolacją, a następnie ocieplony wełną fasadową. Elewacja zostanie wykonana z desek drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie folią paroizolacyjną i wykończony płytami gipsowo-kartonowymi lub boazerią drewnianą.
- Budynki w technologii kanadyjskiej można łatwo zaprojektować i wykonać w standardzie energooszczędnym, gdyż ich głównym surowcem budulcowym jest materiał izolujący termicznie - wełna skalna. Na chwilę obecną jest to jedna z najszybszych technologii.
- Pokrycie dachu budynku zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blacho-dachówki. Wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na własne tereny zielone działek inwestycyjnych.
- Fundament budynku stanowić będą bloki betonowe lub wylana, betonowa ława fundamentowa nie wystająca nad powierzchnię terenu działki inwestycyjnej.
- Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m^3.
- Woda na potrzeby bytowe poszczególnych nieruchomości pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej.
- Ogrzewanie budynków realizowane będzie za pomocą kotłów gazowych LPG, lub wysokosprawnych kotłów na olej opałowy albo pomp ciepła. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.
- Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Inwestycja będzie zlokalizowana na terenie gruntów niezabudowanych, stanowiących użytki rolne, tj. grunty orne IV i V klasy bonitacyjnej. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa, pola uprawne, tereny zadrzewione oraz drogi lokalne. Oddziaływanie inwestycji zamknie się na wyznaczonym obszarze działek inwestycyjnych, w granicach ogrodzenia terenu inwestycji/instalacji.

Wójt

mgr inż. Beata Perścińska