

OBWIESZCZENIE

Burmistrza Miasta i Gminy Serock

Serock, 7 lipca 2025 r.

OŚRiL.6220.11.2022

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 tj.) – zwana dalej ustawą kpa, w związku z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 tj.) – zwana dalej ustawą ooś.

zawiadamiam

o wydanej w dniu 7 lipca 2025 r. decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Serock Nr 56/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. : „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku usługowego, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Zegrze przy ul. Oficerskiej na działce o nr ew. 111/311 , obręb ewid. 0011 Jadwisin, gm. Serock, powiat legionowski, województwo mazowieckie”.

Publiczne obwieszczenie następuje w dniu 07.07.2025 r.

Z treścią niniejszej decyzji strony mogą zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, w godzinach pracy urzędu, tj. poniedziałek od 8.00 do 18.00, wtorek – czwartek od 8.00 do 16.00, piątek 8.00-14.00, po wcześniejszym kontakcie telefonicznym pod nr tel. 22 782 88 67 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku.

W powyższej sprawie liczba stron postępowania przekracza 10, więc zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś stosuje się art. 49 kpa. Obwieszczenie zostaje podane do wiadomości przez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej www.bip.serock.pl, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Serock, ul. Rynek 21, 05-140 Serock oraz w miejscu planowanej inwestycji.


Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Zastępca Burmistrza
Marek Babolski

Otrzymują:

1. RJ House Sp. z o.o. ul. Jerzego Siwińskiego 11/139, 05-120 Legionowo,
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa.
3. a/a.

Art. 49 kpa, § 1. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

§ 2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czterech dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wpisywane

Serock, dnia 7 lipca 2025 r.

OŚRiL.6220.11.2022

DECYZJA Nr 56/2025
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 85 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.) – dalej zwana ustawą ooś w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, 57 lit. b i 58 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn.zm.) a także art. 104, art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 tj.) – dalej zwany Kpa,

- po rozpatrzeniu wniosku RJ House Sp. z o.o. ul. Jerzego Siwińskiego 11/139, 05-120 Legionowo,
- po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz po uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie,
- po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,

ustalam środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku usługowego, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Zegrze przy ul. Oficerskiej, na działce 111/311 obręb 0011 Jadwisin, gm. Serock” i określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Planowane do realizacji przedsięwzięcie pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku usługowego, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Zegrze przy ul. Oficerskiej na działce o nr ew. 111/311, obręb 0011 Jadwisin, gm. Serock powiat legionowski.

Powierzchnia zabudowy planowanego przedsięwzięcia wynosić będzie około 12 492 m².

Powierzchnia użytkowa parkingów podziemnych i naziemnych analizowanego przedsięwzięcia wynosić będzie około:

1. Łączna powierzchnia użytkowa podziemnych garaży – około 9 000 m²
2. Łączna powierzchnia parkingów naziemnych z dojazdami – około 500 m²
3. Ilość miejsc parkingowych w garażach podziemnych i na poziomie terenu – około 414.

Każdy projektowany budynek wyposażony będzie w:

- Instalację wentylacji mechanicznej z mieszkań i lokali usługowych.
- Instalację ogrzewczą.
- Instalację wodociagową przeciwpożarową.
- Instalację wodno-kanalizacyjną.
- Instalację elektryczną.
- Instalację telekomunikacyjną.

Charakterystyczne dane dotyczące planowanej inwestycji:

- powierzchnia działki nr 111/311 – 12 492 m²,
- powierzchnia zabudowy obiektów – ok. 4372,20 m²,

- powierzchnie utwardzone, chodniki dojazdu, place – ok. 3460,00 m²
- zielone tarasy na płycie garażu – ok. 1536,80 m²
- powierzchnia terenów zielonych na gruncie – ok. 3123,00 m²
- powierzchnia użytkowa planowanych garaży podziemnych i parkingu naziemnego wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosić będzie:
 - garaż poziom -1 ok. 9000 m²;
 - parking naziemny – około 500 m²

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 oddalony o ok 5 km. od terenu planowanego przedsięwzięcia. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowany jest w odległości ok 0,1 km. od terenu inwestycji.

Z zapisów zawartych w dokumentacji „inwentaryzacja przyrodnicza działki nr 111/311, obręb Jadwisin, gmina Serock” wynika, że analizowany teren nie jest wyróżniającym się obszarem pod względem przyrodniczym. Teren znajduje się w pobliżu zabudowań mieszkalnych, szkoły podstawowej i boiska.

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o wysokości do 18 m, o 6 kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej (cztery garaże podziemne) oraz jednego budynku usługowego o wysokości około 4,5 m. Projektowane budynki będą wkomponowane w istniejący teren, tak by nie zmieniać trwale jego rzeźby.

Teren, na którym zlokalizowane zostanie przedsięwzięcie jest niezabudowany. Jest to teren o zróżnicowanym poziomie. Teren opada w dół wzdłuż działki z kierunku północnego ku południowemu, jak również w poprzek z kierunku wschodniego ku zachodniemu. Wzdłuż granicy zachodniej (ul. Oficerska – istniejący ciąg pieszy) różnica poziomów wynosi 6,5 m. Wzdłuż granicy wschodniej różnica jest znacznie mniejsza i wynosi średnio 2-3 m. Spadek terenu jest łagodniejszy ze względu na to, że tylko mały obszar północny terenu jest położony na rzędnej ok. 94.00 do 95.00 m n.p.m. Większość obszaru położona jest na rzędnych ok 93.00-92.00 m n.p.m. na prawie płaskim terenie od strony sąsiadującej z poziomym terenem boiska wojskowego na działce obok (wschód). Zachodnia granica działki jest zagłębiona o wspomniane ok 2-3 m. niżej od obszaru w głębi. Wzdłuż strony zachodniej na całej długości przebiega ul. Oficerska (obecnie ciąg pieszy). Od strony południowej teren przylega do przedszkola publicznego. Od strony północnej i wschodniej znajdują się tereny parkowo-sportowe garnizonu wojskowego. Każdy projektowany budynek będzie posiadał osobny garaż.

2. 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. **Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:**
 - 1) Całość prac należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalistów posiadającego/cych wiedzę z zakresu ornitologii, teriologii, herpetologii, entomologii, chiropterologii oraz dendrologii.
 - 2) Bezpośrednio przez 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. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody.

- 3) Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
- 4) W trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii.
- 5) Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/ materiałów) zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami substancji. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji.
- 6) W trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
- 7) Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.
- 8) Należy komponować w obszarze inwestycji zieleni niską i średnią zwiększającą różnorodność nisz dla małych zwierząt. Przy realizacji nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, odporne na zanieczyszczenia i dostosowane do lokalnych warunków. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.
- 9) W części południowej działki należy ustawić 4 obiekty o funkcji hotelu dla owadów.
- 10) Należy zawiesić na adoptowanych drzewach 30 budek lęgowych w typie A celem zwiększenia puli dostępnych mikrosiedlisk dla ptaków potencjalnie poszukujących miejsc do założenia lęgów.
- 11) Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przyzmacach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.
- 12) Na placu budowy oraz na etapie eksploatacji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700- 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką. Światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu.
- 13) Prace prowadzić w taki sposób, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.
- 14) Prace budowlane prowadzić w sposób ograniczający możliwość wtórnego pylenia, tj. plac budowy zraszać wodą w dni słoneczne i wietrzne, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie oraz osłaniać przed działaniem wiatru składowiska materiałów zawierających drobne frakcje pyłowe.
- 15) Zaopatrzenia inwestycji w gaz realizować z sieci gazowniczej.
- 16) Roboty budowlane należy prowadzić w sposób nie powodujący zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego (w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi należy go wymienić).

- 17) Należy zastosować odpowiednie środki techniczne, aby w trakcie budowy zapewnić komfort akustyczny w środowisku uzyskując dopuszczalne poziomy hałasu na terenach zabudowy chronionej akustycznie; prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, a zaplecze budowy zlokalizować w jak największej odległości od zabudowy chronionej akustycznie.
- 18) Podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane.
- 19) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw.
- 20) Pojazdy, maszyny oraz urządzenia budowlane tankować poza placem budowy, na stacjach paliw wyposażonych w wymagane zabezpieczenia przeciw rozlewowe.
- 21) W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji.
- 22) Na etapie realizacji i eksploatacji wodę dostarczać z sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
- 23) Na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet typu toi-toi), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty.
- 24) Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, 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; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum.
- 25) Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej.
- 26) Wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane.
- 27) Roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
- 28) Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.
- 29) Odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
- 30) Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo do gruntu, do zbiorników retencyjnych odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie.
- 31) Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać do zbiorników retencyjnych po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych.
- 32) Na etapie eksploatacji odprowadzać ścieki bytowe do sieci kanalizacji, na warunkach określonych przez gestora sieci.
- 33) Ścieki technologiczne po uprzednim oczyszczeniu w separatorze tłuszczu odprowadzać do specjalistycznego zbiornika, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty.

II. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś – decyzji o pozwoleniu na budowę:

- 1) Przy budowie systemu retencji, odprowadzenia i zrzutu wód roztopowych oraz opadowych należy przewidzieć zabezpieczenia chroniące przed uwiecznieniem i śmiercią (pułapki bez wyjścia)

- płazów, gadów i małych ssaków.
- 2) Na panelach fotowoltaicznych należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej.
 - 3) Należy zastosować na elewacji szkło o niskim współczynniku odbicia światła w celu ograniczenia wystąpienia efektu lustra i powstania refleksów świetlnych.
 - 4) Przezroczyste elementy zabezpieczyć, w sposób minimalizujący możliwość kolizji ptaków z nimi.
 - 5) W przypadku nasadzeń na stropodachach miąższość substratu glebowego powinna wynosić co najmniej 80 cm. W przypadku drzew i krzewów wysokich lub 40 cm w przypadku bylin i krzewów niskich.
 - 6) W przypadku wprowadzenia na etapie eksploatacji stałego ogrodzenia wokół przedsięwzięcia należy zastosować takie rozwiązania (typ ogrodzenia, jego montaż) by umożliwić swobodne przejście małym gatunkom zwierząt, m.in. jeżom np.: trwałe ogrodzenie inwestycji wykonać bez podmurówki lub z podmurówką równą z powierzchnią terenu wraz z minimum 10 cm prześwitem pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią terenu. Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.
 - 7) Zaprojektowanie na potrzeby inwestycji maksymalnie 8 kotłów gazowych o mocy do 110 kW każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 8 emitarami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 21,5 m każdy.
 - 8) Zaprojektowanie na potrzeby inwestycji maksymalnie 1 kotła gazowego o mocy do 35 kW z odprowadzaniem zanieczyszczeń emitorem pionowym, zadaszonym o minimalnej wysokości 6,0 m.
 - 9) Zaprojektowanie garaży podziemnych o łącznej liczbie miejsc parkingowych ok 400.
 - 10) Zaprojektowanie ok. 14 naziemnych miejsc postojowych.
 - 11) Zaprojektowanie odprowadzania zanieczyszczeń, z garaży podziemnych 4 wyrzutniami spalin poprzez 4 emitory pionowe, zadane o minimalnej wysokości 19,0 m każdy.

III. Nie stwierdzam konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś.

IV. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 25 lipca 2022 r. do Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku wpłynął wniosek spółki RJ HOUSE Sp. z o.o. ul. Jerzego Siwińskiego 11/139, 05-120 Legionowo o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku usługowego, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Zegrze przy ul. Oficerskiej, na działce o nr ew. 111/311 w miejscowości Zegrze obr. 0011 Jadwisin, gm. Serock”.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 18 sierpnia 2022 r. Burmistrza Miasta i Gminy Serock działka nr 111/311 w obrębie Jadwisin, gm. Serock nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, 57 lit. b, i 58 lit. a *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.)* dla których może być wymagana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 16 sierpnia 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wezwał spółkę RJ HOUSE Sp. z o.o., ul. Jerzego Siwińskiego 11/139, do uzupełnienia wniosku w zakresie przedłożenia właściwej mapy, w postaci elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, o którym mowa w ust 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust 3a pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniosek został uzupełniony w dniu 19 sierpnia 2022 r. oraz 23 sierpnia 2022 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 9 września 2022 r. ponownie wezwał Inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP). Wyjaśnienia i uzupełnienia do KIP wpłynęły do Organu 19 września 2022 r.

W dniu 29 września 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Serock zawiadomił strony postępowania o wszczętym postępowaniu oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Dębem o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia (z uwagi na fakt, że ich liczba przekraczała 20 – dokonał tego w formie publicznego obwieszczenia: zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku oraz w miejscu planowanej realizacji przedsięwzięcia).

W dniu 21 października 2022 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Serock wpłynęła opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie z dnia 17 października 2022 r. znak ZNS.7040.2676.63.2022 stwierdzająca możliwość odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniami wymienionymi w orzeczeniu decyzji.

W dniu 7 listopada 2022 r. do Burmistrza wpłynęło wezwanie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak WA.ZZŚ.2.435.1.261.2022.MR do uzupełnienia KIP, w ślad za którym w dniu 10 listopada 2022 r. Organ wezwał Inwestora. Następnie Obwieszczeniem z dnia 14 listopada 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Serock poinformował strony postępowania o konieczności uzupełnienia przez Inwestora Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia. W dniu 24 listopada 2022 r. wpłynęło uzupełnienie KIP, które pismem z dnia 5 grudnia 2022 r. zostało przesłane do organów opiniujących Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W dniu 9 grudnia 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Serock Obwieszczeniem poinformował strony postępowania o powyższych czynnościach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie, pismem z dnia 13 grudnia 2022 r. (data wpływu do Organu 21 grudnia 2022 r.) stwierdził, że podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w opinii sanitarnej z dnia 17 października 2022 r. znak, ZNS.7040.2676.63.2022.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 12 grudnia 2022 r. wezwał do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia Inwestora, w ślad za pismem w dniu 27 grudnia 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Serock skierował wezwanie do Inwestora w celu uzupełnienia powyższego. W dniu 30 grudnia 2022 r. wpłynęło uzupełnienie RJ House Sp. z o.o., które Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 2 stycznia 2023 r. przesłał do organów opiniujących oraz poinformował strony postępowania poprzez Obwieszczenie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pismem z dnia 30 grudnia 2022 r. znak: WA.ZZŚ.2.435.1.261.2022.MR(2) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz tym samym 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 nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak WOOS-I.4220.1635.2022.ML.2 z dnia 20 stycznia 2023 r. r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie, że zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś. Przy czym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zwrócił uwagę, że szczegółowej analizie należy poddać:

- opis planowanego przedsięwzięcia obejmującego warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i użytkowania;

- opis elementów środowiska przyrodniczego terenu inwestycji i korzyści ekologicznych (w tym również lokalnych) w granicach obszaru objętego oddziaływaniem inwestycji, w tym elementów środowiska objętych ochroną na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, sporządzonego w oparciu o wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, przez którą rozumie się zbiór badań terenowych przeprowadzonych na potrzeby scharakteryzowania elementów środowiska przyrodniczego wraz z opisem zastosowanej metodyki. Badania terenowe należy prowadzić: pod kątem wyznaczenia miejsc występowania siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; w terminach dostosowanych do badanej grupy siedlisk/gatunków roślin lub zwierząt, w tym ich wzmożonej aktywności (okresy migracji, rozrodu). Kontrole terenowe powinny być prowadzone w oparciu o przyjętą przez eksperta metodykę (należy ją szczegółowo opisać), która w największym możliwym stopniu pozwoli na rozpoznanie walorów przyrodniczych terenu planowanej inwestycji i ustalonego wokół niej bufora oraz sposobu wykorzystania ich przez poszczególne gatunki. Wyniki każdej kontroli powinny zostać opatrzone danymi na temat panujących wówczas warunków atmosferycznych, tj. temperatury powietrza, opadów, zachmurzenia. Podczas badań fauny należy notować m.in.: tropy, odchody, zwierzęta martwe i żywe oraz wykorzystywane przez nie schronienia (np. nory) z podaniem ich lokalizacji. Bezpośrednie obserwacje zwierząt (głównie ptaków, ssaków i płazów) powinny zawierać informacje dotyczące ich zachowania (np. żerowanie, odpoczynek, lęg) i kierunku przemieszczania się. Kontrole herpetologiczne powinny obejmować obserwacje bezpośrednie, rejestracje głosów godowych czy aktywne wyszukiwanie miejsc składania skrzeku/jaj oraz kryjówek lądowych. Badania entomologiczne powinny mieć charakter szczegółowej kontroli potencjalnych siedlisk wykorzystywanych przez owady, w szczególności przez gatunki objęte ochroną.

Dopuszcza się wykorzystywanie innych danych, na podstawie których wykonany zostanie opis elementów przyrodniczych, pod warunkiem spełnienia przesłanej dedykowanych badaniom inwentaryzacyjnym tj. danych posiadających walor danych naukowych (np. inwentaryzacja terenu na potrzeby innej inwestycji na tym terenie albo wcześniejsze inwentaryzacje, nie starsze niż 3 lata). Innymi słowy, jeśli dla danego terenu są aktualne dane przyrodnicze, np. inny podmiot prowadził obserwacje na tym terenie i możliwy jest szczegółowy opis przyrodniczy dla obszaru objętego inwestycją, to w takim przypadku nie ma konieczności prowadzenia inwentaryzacji. Konieczność taka istnieje natomiast, jeśli nie ma dokumentu/opracowania, na podstawie którego można dokonać szczegółowego opisu elementów przyrodniczych do dokonania oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku wykorzystania tzw. innych danych, należy także przedstawić zastosowaną metodykę prowadzenia badań, w tym terminy i liczbę kontroli poszczególnych grup organizmów i ich siedlisk oraz panujące przy każdej z nich warunki atmosferyczne;

- opisu krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane;
- wpływu planowanej inwestycji na cele ochrony obszarów chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody, w tym w szczególności Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- opisu przewidywanych działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w tym w szczególności na przyrodę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- analizy możliwości realizacji inwestycji w aspekcie obostrzeń (zakazów) obowiązujących na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- informacji na temat powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych do realizacji;

- przedstawienia zagadnień w formie kartograficznej i graficznej, w skali umożliwiającej analizę przedstawionych w raporcie ooś zagadnień;
- dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz raport ooś należało zapisać w części:
 - a) tekstowej tych dokumentów – w formacie PDF z możliwością przeszukiwania tekstu oraz w formacie RTF, DOCX, DOC albo ODT;
 - b) tabelarycznej tych dokumentów – w formacie PDF z możliwością przeszukiwania tekstu oraz w formacie XML, XLSX, XLS albo ODS;
 - c) graficznej i kartograficznej tych dokumentów – w formacie PDF;
- dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu należało zapisać także w formatach wektorowych SHP lub GPKG wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej;

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Serock, Postanowieniem Nr 6/2023 z dnia 13 lutego 2023 r. nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w zakresie ustalonym w art. 66 ustawy ooś tym samym zawiesił postępowanie do czasu otrzymania raportu. O wymienionych czynnościach Organ powiadomił strony postępowania Obwieszczeniem z dnia 14 lutego 2023 r.

W dniu 22 lutego 2023 r. do tut. Urzędu został złożony raport o oddziaływaniu na środowisko, sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w Postanowieniu 6/2023 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 13 lutego 2023 r., w związku z czym przedmiotowe postępowanie zostało podjęte.

W toku dalszych czynności, na postawie art. 77 ust. 1 ustawy ooś Burmistrz Miasta i Gminy Serock wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

W związku z negatywnym zaopiniowaniem pierwotnego raportu przez RDOŚ w Warszawie, Inwestor został wezwany przez Organ do złożenia jednolitej wersji raportu. Jednolita wersja raportu uwzględniająca wszystkie wezwania Organu wpłynęła w dniu 30 czerwca 2023 r.

W trakcie dokonywania wymaganych prawem uzgodnień, Inwestor był kilkakrotnie wzywany do uzupełnienia braków oraz wyjaśnień informacji zawartych w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Ostatecznie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedsięwzięcia postanowieniem z dnia 4 lutego 2025 r. znak WOOŚ-I.4221.143.2023.KT.5

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień i opinii, Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 26 lutego 2025 r. przystąpił do procedury udziału społeczeństwa w prowadzonym postępowaniu administracyjnym wskazując jednocześnie termin oraz określając możliwe sposoby wnoszenia uwag i wniosków.. Zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy urzędowej w siedzibie Organu, w miejscu realizacji przedsięwzięcia, w prasie. Do Organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski w związku z udziałem społeczeństwa.

W dniu 3 czerwca 2025 r. Obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Serock zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, uwzględniającego analizę przedstawionego przez Inwestora raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku usługowego, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Zegrze przy ul. Oficerskiej”, zlokalizowanych na działce o nr ew. 111/311,, obręb 0011 Jadwisin, gm. Serock”, opinie i uzgodnienia właściwych organów, wyjaśnienia i uzupełnienia co do charakteru przedsięwzięcia wniesione przez Inwestora na wezwanie Burmistrza Miasta i Gminy Serock oraz w oparciu o wiedzę własną Organu ustalono, co następuje:

Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą głównie kotły gazowe systemu grzewczego, systemy wentylacyjne garaży podziemnych oraz ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym. Przeprowadzona w raporcie ooś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą urządzenia wentylacyjne i ruch samochodowy na terenie inwestycji.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

Z dokumentacji wynika również, że gospodarka wodno-ściekowa na etapie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

W przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami w trakcie realizacji i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia, zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. Wobec powyższego można ocenić, że gospodarka odpadami prowadzona w ramach przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 oddalony o ok. 5 km od terenu planowanego przedsięwzięcia. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Dolnego Bugu GKPnC-4) zlokalizowany jest w odległości ok 0,1 km od terenu inwestycji.

Zgodnie z *ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* oraz *ww. rozporządzeniem z dnia 13 lutego 2007 r. na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów*, w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooŚ (§ 6 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r.). Jednak zgodnie z przepisem §6 ust 3 rozporządzenia z dnia 13 lutego 2007 r., w myśl którego zakaz, o którym mowa w ust 1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust 1 pkt 2 ustawy *a dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska*, znajdującym swoje odzwierciedlenie w art. 59 ust 1 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*, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na stopień przekształcenia inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie ooŚ uznano, że realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru. Po analizie dokumentacji stwierdzono również, iż zarówno w trakcie realizacji jak i eksploatacji inwestycja po zastosowaniu poniższych warunków nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Warszawskich Obszarze Chronionego Krajobrazu w zakresie art. 24 uop, tj. nie spowoduje naruszenia zakazu..

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

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

Materiał dowodowy w niniejszej sprawie jest kompletny, prawidłowy, merytorycznie uzasadniony i logiczny, zawiera wszystkie elementy i dane, których zgromadzenie było warunkiem na poczynienie właściwych ocen w zakresie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Wszystkie treści zawarte w raporcie o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w jego uzupełnieniach, zostały sformułowane w sposób profesjonalny i z uwzględnieniem wymogów specjalistycznej wiedzy.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy należy uznać, że okoliczności wynikające z przygotowanych opracowań zostały w toku postępowania dostatecznie udowodnione. Wątpliwości w szczególności nie budzi rzetelność opracowanych na zlecenie wnioskodawcy dokumentów, ich bezstronny charakter oraz spełnienie wymogów formalnych i prawnych raportu.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Serock w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. 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.
3. Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej odpowiedniej klauzuli.
4. Zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 - 13 w/w ustawy. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Powyższy termin może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Opłatę skarbową w kwocie 205,00 zł
zapłacono w dniu 25 lipca 2022 r.
na rachunek Urzędu Miasta i Gminy w Serocku
28 8013 0006 2007 0015 0994 0002



*Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Marek Bąbolski*

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. RJ House Sp. z o.o. ul. Jerzego Siwińskiego 11/139, 05-120 Legionowo
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa.
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. H. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Dębem, 05-140 Serock.
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie, ul. Gen. Władysława Sikorskiego 11, 05-119 Legionowo.

Otrzymują do wiadomości (po uzyskaniu przez decyzję przymiotu ostateczności):

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego.
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie.
3. Starosta Legionowski.

Art. 49 kpa, § 1. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

§ 2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej

Załącznik do Decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Serock
Nr 56/2025 z dnia 7 lipca 2025 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie pn.: „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku usługowego, parkingu naziemnego wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Zegrze przy ul. Oficerskiej na działce o nr. ewid. 111/311, obręb 0011 Jadwisin, gm. Serock”.

Planowana inwestycja zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.)* zalicza się do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, 57 lit. b i 58 lit. a *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*.

Powierzchnia zabudowy planowanego przedsięwzięcia wynosić będzie około 12 492 m².

Powierzchnia użytkowa parkingów podziemnych i naziemnych analizowanego przedsięwzięcia wynosić będzie około:

- łączna powierzchnia użytkowa podziemnych garaży – około 9000 m²;
- łączna powierzchnia parkingów naziemnych z dojazdami – około 500 m²;
- ilość miejsc parkingowych w garażach podziemnych i na poziomie terenu – około 414.

Analizowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W południowej części działki zaprojektowano budynek usługowy, bez podpiwniczenia czy garażu podziemnego o powierzchni około 500 m². Przewidywane usługi nieuciążliwe takie jak mały handel, fryzjer, bank, gabinety medyczne.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na sąsiednich terenach przedsięwzięcia znajduje się:

- po stronie północno zachodniej zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. Wojska Polskiego oraz zabudowa garnizonowa Wojska Polskiego,
- po stronie południowej zlokalizowane jest Samorządowe Przedszkole Zegrze,
- po stronie południowej zlokalizowana jest również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna składająca się z jednego budynku mieszkalnego,
- po stronie północno wschodniej zlokalizowane jest boisko sportowe.

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o wysokości do 18 m, o 6 kondygnacjach naziemnych i jednej lub dwóch kondygnacjach podziemnych oraz jednego parterowego budynku usługowego. Projektowane budynki będą wkomponowane w istniejący teren, tak by nie zmieniać trwale jego rzeźby. Teren, na którym zlokalizowane zostanie przedsięwzięcie jest niezabudowany. Jest to teren o zróżnicowanym poziomie. Teren opada w dół wzdłuż działki z kierunku północnego ku południowemu, jak również w poprzek z kierunku wschodniego ku zachodniemu. Wzdłuż granicy zachodniej (ul. Oficerska – istniejący ciąg pieszy) różnica poziomów wynosi do 6,5 m. Wzdłuż granicy wschodniej różnica jest znacznie mniejsza i wynosi średnio ok. 2-3 m. Spadek terenu jest łagodniejszy ze względu na to, że tylko mały obszar północny terenu jest położony na rzędnej ok. 94.00 – 95.00 m n.p.m. Większość obszaru położona jest na rzędnych ok. 93.00 – 92.00 n.p.m. na prawie płaskim terenie od strony sąsiadującej z poziomym terenem boiska wojskowego na działce obok (wschód). Zachodnia granica działki jest zagłębiona o wspomniane ok. 2-3 m niżej od większości obszaru w głębi. Każdy projektowany budynek będzie posiadał osobny garaż.

Charakterystyczne dane dotyczące planowanej inwestycji:

- powierzchnia działki nr 111/311 – 12 492 m²,
- powierzchnia zabudowy obiektów – ok. 4372,20 m²,



- powierzchnie utwardzone, chodniki dojazdu, place – ok. 3460,00 m²
- zielone tarasy na płycie garażu – ok. 1536,80 m²
- powierzchnia terenów zielonych na gruncie – ok. 3123,00 m²
- powierzchnia użytkowa planowanych garaży podziemnych i parkingu naziemnego wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosić będzie:
 - garaż poziom -1 ok. 9000 m²;
 - parking naziemny – około 500 m²

Główny wjazd oraz wejście na teren zespołu budynków będzie znajdowało się w górnej części (północnej) terenu z ul. Oficerskiej. Wjazd do garaży podziemnych będzie również od ul. Oficerskiej mniej więcej w połowie działki. W najniższym południowym fragmencie planowany jest podjazd do usług z otwartym placem publicznym przed frontem budynku usługowego oraz zewnętrznymi miejscami parkingowymi. Lokalne wejścia piesze z niższego poziomu chodnika wzdłuż ul. Oficerskiej zaprojektowano poprzez schody zewnętrzne.

Ogółem zaprojektowano około 346 mieszkań różnego typu i wielkości.

Na dachach budynków będą zlokalizowane pomieszczenia techniczne takie jak nadszubyta windowe, kotłownie gazowe itp.

Na ostatniej kondygnacji budynku D zaprojektowano funkcję usługowo gastronomiczną z przylegającym tarasem użytkowym. Funkcja ta, będzie obsługiwana poprzez niezależną windę oraz hol wejściowy. Powierzchnia przeznaczona na usługi, z uwzględnieniem zaplecza, wynosić będzie około 500 m².

Całość funkcji mieszkaniowej będzie obsługiwana przez układ czterech garaży podziemnych na jednej kondygnacji podziemnej oddzielonych od siebie strefami pożarowymi. Poszczególne garaże zaplanowano bez oddymiania, z osobnymi wjazdami/bramami zewnętrznymi. Wspólny wjazd drogowy do wszystkich garaży z ul. Oficerskiej, bez pokonywania różnicy poziomów poprzez skarpe. Garaże będą miały połączenie komunikacyjne pomiędzy sobą.

Budynki będą zbudowane w konstrukcji monolitycznej żelbetonowej, uzupełnionej częściami murowanymi. Ściany murowane zewnętrzne z bloczków ceramicznych, wewnętrzne z bloczków silikatowych lub betonowych w częściach podziemnych. Posadowienie na ławach lub płycie żelbetonowej. Stropodachy płaskie, żelbetonowe. Elewacja ocieplona styropianem, tynkowana. Stolarka pcv i aluminiowa. Balkony z balustradami szklanymi na konstrukcji stalowej. Dojścia i dojazdy z kostki brukowej betonowej. Murki oporowe itp. żelbetonowe lub w formie gąbionów.

Woda dla analizowanego przedsięwzięcia dostarczana będzie z sieci miejskiej. Dobowe zapotrzebowanie na wodę na cele mieszkaniowe wynosić będzie około 120 m³/dobę. Dobowe zapotrzebowanie na wodę dla obiektów usługowych wynosić będzie około 10 m³/dobę. Dobowe zapotrzebowanie na cele gastronomii wynosić będzie około 10 m³/dobę. Zapotrzebowanie na wodę na cele przeciwpożarowe około 45 m³/h poprzez dwa hydranty zewnętrzne i osiem hydrantów wewnętrznych (po dwa na garaż).

Ścieki bytowe z projektowanych budynków mieszkalnych oraz z projektowanych usług odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej. Ilość ścieków odpowiadać będzie ilości wody zużywanej na cele bytowe i usługowe. Szacunkowa ilość ścieków bytowych wynosić będzie około 130 m³/dobę i około 47450 m³/rok.

Kanalizacja sanitarna odbierać będzie ścieki z:

- lokali mieszkalnych,
- lokali usługowych,
- węzłów sanitarnych,
- pomieszczeń porządkowych,
- pomieszczeń technicznych,
- lokali najemców.

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków odprowadzane będą na teren własny poprzez rozsączanie. Wody z terenów utwardzonych odprowadzane będą do zbiornika i wywożone przez specjalistyczne firmy.

Łącznie z analizowanego terenu spływać będzie około 67,86 dm³/s wód opadowych i roztopowych.

W przedsięwzięciu sposób odprowadzania wód opadowo-roztopowych nie będzie miał negatywnego oddziaływania na wody podziemne oraz na wody powierzchniowe.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie miała żadnego wpływu na stan ilościowy i stan chemiczny wód podziemnych JCWPd nr PLGW200054. Przedsięwzięcie nie narusza ustaleń wynikających z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza i warunków korzystania z wód regionu wodnego.

W analizowanym przedsięwzięciu sposób odprowadzania ścieków opadowo-roztopowych nie będzie miał negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na realizację celów środowiskowych określonych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych JCWP nr PLRW200002671999 „Zalew Zegrzyński”.

Z map zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody analizowany teren leży poza granicami obszaru ryzyka powodziowego.

Przyjęte rozwiązania projektowe planowanego przedsięwzięcia nie wpłyną na występowanie suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły oraz nie będą kolidować z działaniami służącymi ograniczeniu skutków suszy.

W analizowanym przedsięwzięciu użytkowane będą urządzenia energetycznego spalania paliw o mocy cieplnej (liczonej z energii w paliwie) niższej nr 1000 kW. Instalacja energetycznego spalania paliw nie podlega standardom emisyjnym.

Teren inwestycji znajduje się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren planowanego przedsięwzięcia leży poza wyznaczonymi obszarami NATURA 2000.

Ze względu na znaczną odległość lokalizacji przedsięwzięcia względem obszarów Natura 2000 – około 5,2 km od obszaru Natura 2000 Światliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 – nie będzie występowało oddziaływanie przedsięwzięcia na obszary Natura 2000.

Przedsięwzięcie nie będzie powodowało zmian jakościowych siedlisk na terenach sąsiednich, nie będzie też powodowało zmian dostępności terenu.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie nie stwarza zagrożenia dla środowiska pod względem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

Analizowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływało w sposób negatywny na stan powietrza atmosferycznego w obszarze chronionego krajobrazu.

Wybór rozwiązań technicznych i technologicznych, gwarantuje odpowiednie zabezpieczenie środowiska naturalnego przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

Przeprowadzona analiza rozprzestrzeniania się hałasu emitowanego z terenu projektowanej inwestycji wykazała, że na terenach chronionych akustycznie, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, znajdujących się w otoczeniu inwestycji, nie stwierdza się przekroczeń dopuszczalnych wartości równoważnego poziomu dźwięku (A) ustalonego w rozporządzeniu na poziomie 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy. Z przeprowadzonej analizy wynika, więc, że planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na wykazane wyżej obszary chronione akustycznie.

Odpady wytwarzane w fazie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia magazynowane będą selektywnie w odpowiednio oznakowanych pojemnikach lub kontenerach do czasu przekazania uprawnionemu odbiorcy w wydzielonym miejscu.

Sposób magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne nie będzie powodował zagrożeń dla środowiska tj. glebę i ziemię, wody powierzchniowe i podziemne, powietrze i zdrowie ludzi.

Transport wytwarzanych odpadów, z terenu projektowanej inwestycji do miejsc odzysku bądź unieszkodliwienia odbywać się będzie, środkami transportu firm zewnętrznych, posiadających stosowne decyzje w zakresie gospodarki odpadami,

Rodzaje i ilości odpadów w trakcie eksploatacji analizowanego przedsięwzięcia oraz przyjęty sposób ich magazynowania i przekazywania odbiorcom będą zagrażały środowisku ani zdrowiu i życiu ludzi.

Przez teren planowanego przedsięwzięcia nie są aktualnie wyznaczone żadne korytarze ekologiczne. Z przedstawionych do analizy rozwiązań projektowych przedsięwzięcia w szczególności rozwiązań

technologicznych projektowanego przedsięwzięcia wynika, że w trakcie normalnej eksploatacji nie będą występowały sytuacje, które mogłyby być kwalifikowane jako poważne awarie.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że zarówno emisja zanieczyszczeń do powietrza jak i emisja hałasu do środowiska nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych norm na terenie obszarów chronionych. Z powyższego wynika, że podczas eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie występowało oddziaływanie przedsięwzięcia na dobra kultury.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie przede wszystkim z emisją hałasu do środowiska, emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem odpadów i ścieków bytowych. Z przeprowadzonej analizy wynika, że oddziaływanie przedsięwzięcia w wyszczególnionych komponentach zamykać się będzie w granicach dopuszczalnych norm. W oparciu o przedstawiony w raporcie opis środowiska i analizę oddziaływań oraz ewentualnych zmian można stwierdzić, że nie występują wzajemne negatywne oddziaływania pomiędzy poszczególnymi elementami środowiska.

Analiza rozwiązań projektowych planowanego przedsięwzięcia pozwala na stwierdzenie, że nie będzie występowało naruszenie standardów jakości środowiska (zachowane zostaną normy) w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu do środowiska, odprowadzania ścieków i wód deszczowych oraz wytwarzania odpadów.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Zastępcą Burmistrza
Marek Babolski