

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 82 ust. 3 i art. 85 ust.1 i 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), a także z § 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) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 15 czerwca 2022r. (data wpływu do Urzędu: 17 czerwca 2022r.) inwestora Pana Grzegorza Jakuba Żmijewskiego, w imieniu którego działa pełnomocnik – Pan Robert Bogusz, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sobolewie na działkach ewidencyjnych nr 1146/1, 1147/1, 1147/2 i 1148 obręb Sobolew, gmina Sobolew, powiat garwoliński”, oraz po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Garwolinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie,

orzekam

I. Nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sobolewie na działkach ewidencyjnych nr 1146/1, 1147/1, 1147/2 i 1148 obręb Sobolew, gmina Sobolew, powiat garwoliński.

II. Określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś, tj.:

1. Wszelkie działania związane z realizacją przedsięwzięcia winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. W związku z tym, bezpośrednio przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań związanych z realizacją przedsięwzięcia należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej także w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalających na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych i ich siedlisk;
2. Stosować wyłącznie sprawny sprzęt (ładowarki, sypcharki, środki transportu) posiadający aktualne atesty, w celu minimalizacji ryzyka powstawania mikrorozlewów paliw i olejów;

3. W przypadku wystąpienia ewentualnych awaryjnych wycieków na terenie inwestycji należy bezzwłocznie przystąpić do usuwania skutków i przyczyn awarii; miejsce wycieku należy niezwłocznie zabezpieczyć np. poprzez zastosowanie sorbentów, a następnie wezwać odpowiednie służby do usunięcia skutków awarii; zużyte sorbenty magazynować w szczelnych, zamykanych pojemnikach i następnie przekazać uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
4. Warstwę humusu zdejmować w porze dziennej, poza okresem lęgowym ptaków; następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych;
5. Wycinkę drzew oraz krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków;
6. W związku z wycinką drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją, należy wykonać nowe nasadzenia na terenie przedmiotowej nieruchomości w ilości nie mniejszej niż kolidujący drzewostan;
7. Przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych;
8. Wyposażyć teren inwestycji w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wycieku niezwłocznie usunąć zanieczyszczenia i następnie przekazywać zużyte środki po neutralizacji uprawnionym odbiorcom;
9. Roboty ziemne wykonywać, nie powodując trwałego obniżania poziomu wód gruntowych;
10. Uszczelnić powierzchnię zaplecza budowy w sposób zapewniający nieprzedostawanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych;
11. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki będą wywożone przez uprawnione firmy na podstawie stosownej umowy;
12. Przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska wodno-gruntowego;
13. Powstałe w czasie realizacji i eksploatacji odpady gromadzić selektywnie i następnie przekazać wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne uprawnienia;
14. Na etapie eksploatacji wodę na potrzeby socjalno-bytowe pobierać z gminnej sieci wodociągowej;
15. W przypadku braku możliwości podłączenia się kanalizacji sanitarnej, powstałe w czasie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornika i regularnie opróżniać przez wyspecjalizowane firmy lub wykonać przydomowe oczyszczalnie ścieków, a oczyszczone ścieki odprowadzać do gruntu poprzez rozsączenie;
16. W przypadku wykonania przydomowych oczyszczalni ścieków dokonywać terminowych przeglądów i konserwacji urządzeń służących do oczyszczania ścieków socjalno-bytowych;
17. Eksploatację przydomowej oczyszczalni ścieków prowadzić zgodnie z wydaną instrukcją, gospodarkę osadami ściekowymi prowadzić w oparciu o aktualne przepisy oraz prowadzić dokumentację podejmowanych czynności;
18. Ścieki bytowe z przydomowej oczyszczalni ścieków nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków,

- a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r. poz. 1311);
19. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby;
 20. Wody opadowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych terenu inwestycji odprowadzać właściwie ukształtowanymi spadkami na powierzchnie biologicznie czynne, nie prowadząc do spływu wód opadowych i roztopowych na terenie sąsiednie;
 21. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r. poz. 1311);

III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załączniki do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Pan Robert Bogusz działający w imieniu i na rzecz inwestora Pana Grzegorza Jakuba Żmijewskiego, w dniu 17 czerwca 2022r. wystąpił do Wójta Gminy Sobolew z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sobolewie na działkach ewidencyjnych nr 1146/1, 1147/1, 1147/2 i 1148 obręb Sobolew, gmina Sobolew, powiat garwoliński. Do pisma dołączono m. in. kartę informacyjną przedsięwzięcia i po stwierdzeniu kompletności dokumentów, Organ wszczął postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie, o czym powiadomił strony postępowania obwieszczeniem z dnia 24 czerwca 2022 roku (znak: IG.6220.8.2022.AD). 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). Ponieważ liczba stron postępowania o wydanie decyzji środowiskowej przekracza 10, zgodnie z dyspozycją art. 74 ust. 3 "ustawy ooś" zastosowano art. 49 KPA i strony o wszystkich czynnościach związanych z prowadzonym postępowaniem były zawiadamiane poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Sobolew, w miejscach zwyczajowo przyjętych w sołectwie Sobolew II i Grabniak, a także na stronie internetowej www.bip.sobolew.pl.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy "ooś" organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 24 czerwca 2022r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Garwolinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z wnioskiem o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego zakresu raportu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 6 lipca 2022r. znak WOOŚ-I.4220.1008.2022.ACH wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z jednoczesnym obowiązkiem określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie pismem nr WA.ZZŚ.6.435.174.2022.EJ z dnia 6 lipca 2022r. (wpływ do Urzędu: 11 lipca 2022r.) wezwało inwestora za pośrednictwem Wójta Gminy Sobolew do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie pismem z dnia 8 lipca 2022r. (wpływ do Urzędu: 13 lipca 2022r.) wydał opinie sanitarną nr ZNS/53/2022 o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 1 sierpnia 2022r. do Urzędu Gminy w Sobolewie wpłynęło pismo z uzupełnieniem karty informacyjnej (uzupełnione 8 sierpnia 2022r.) na wezwanie z Wód Polskich, które Wójt przekazał dnia 8 sierpnia 2022r. do Zarządu Zlewni w Warszawie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie pismem nr WA.ZZŚ.6.435.174.2022.EJ.2 z dnia 24 sierpnia 2022r. (wpływ do Urzędu: 219 sierpnia 2022r.) wyraził opinię, że dla niniejszego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z jednoczesnym wskazaniem na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowanych warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz nałożeniu obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy "ooś".

Zgromadzone materiały oraz analiza przeprowadzona przez organy opiniujące pozwoliły w następujący sposób scharakteryzować przedsięwzięcie:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie domów jednorodzinnych we wsi Sobolew, na działkach ewidencyjnych nr 1146/1, 1147/1, 1147/2 i 1148 w obrębie geodezyjnym Sobolew, gmina Sobolew, powiat garwoliński o łącznej powierzchni działek 7,0727 ha. Zamierzenie realizowane będzie na obrzeżach miejscowości Sobolew, w sąsiedztwie drogi gminnej Nr 131135W relacji Godzisz – Grabniak i w bezpośrednim sąsiedztwie dróg powszechnego użytkowania, będących we władaniu Gminy Sobolew.

Nieruchomość na terenie której ma być realizowana inwestycja nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą (24 domy jednorodzinne + 24 altany, pomieszczenia gospodarcze lub podobne) wchodzące w skład opisywanej inwestycji będą posiadały niżej wymienione parametry:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: od ok. 150 m² do 190 m²
- kubatura pojedynczego budynku mieszkalnego: do 1500 m³,
- liczba kondygnacji naziemnych: 1-2 (parter lub parter z poddaszem użytkowym) + piwnica,
- dach – stropodach, płyta monolityczna,
- pokrycie dachu: kliny styropianowe min. 4 cm, wełna mineralna twarda, papa, blacha itp.
- kąt nachylenia połaci dachowych: 15-45%,
- wysokość projektowanej zabudowy licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy – od 6 do 12 m.

Realizacja inwestycji obejmie łączny obszar o powierzchni 7,0727 ha, sąsiadującego bezpośrednio z działkami leśnymi od strony wschodniej i zachodniej oraz rolnymi od strony

północnej i południowej. Pod pojęciem infrastruktury towarzyszącej należy rozumieć ciągi komunikacyjne wraz ze zjazdami z dróg powszechnie użytkowanych, będących we władaniu Gminy Sobolew. Teren inwestycyjny przecina linia energetyczna, od strony wschodniej i północnej graniczy z siecią wodociągową. Budynki mieszkalne będą zaopatrywane w źródło ogrzewania, wodę, energię elektryczną oraz bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków zgodnie z indywidualnymi projektami. Dojazd i dojście do osiedla odbywać się będzie o strony północnej – od drogi powszechnie użytkowanej, będącej we władaniu Gminy Sobolew. W ramach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się wyłącznie wycinkę drzew i krzewów kolidujących z projektowaną zabudową. W ramach wycinki przewiduje się wykonanie nowych nasadzeń na terenie przedmiotowej nieruchomości w ilości nie mniejszej niż kolidujący drzewostan. Planowana inwestycja zakłada zorganizowanie zieleni niskiej o wysokim standardzie utrzymania. Przestrzeń przy budynkach zostanie prawdopodobnie przeznaczona na ogródki przez właścicieli działek. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosić ok. 5 070 m².

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje znaczących oddziaływań na poszczególne elementy środowiska. Przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działkach Inwestora, na których przedsięwzięcie zostanie zaprojektowane i zrealizowane. Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane. Nie występują zatem obszary, na których mogłoby dojść do kumulacji wzajemnych oddziaływań.

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

Teren przedsięwzięcia na przeważającej powierzchni pokryty jest glebami bielcowymi o niskim poziomie zalegania wód gruntowych i niskiej klasie bonitacyjnej (IVa i V). Większa część przedmiotowego obszaru jest zagospodarowana rolniczo, są to grunty orne słabej klasy (5,9682 ha), niewielka powierzchnia porośnięta drzewami i krzewami (0,8992 ha), a jeszcze mniejsza tworzy siedlisko (0,2053 ha). Grunty orne są uprawiane, ale ze względu na niską klasę gleby uprawa jest mało opłacalna.

Wykorzystanie wody zostało oszacowane do przyjętych danych wyjściowych, tj. 24 budynki mieszkalne, w których przebywać będą szacunkowo 4 osoby. Do określenia zapotrzebowania na wodę posłużono się wskaźnikami zużycia wody publikowanymi w załączniku nr 1 „Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych” do Rozporządzenia

Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. W takim stanie rzeczy roczne zapotrzebowanie na wodę kształtowało się będzie na poziomie ok. 3 456 m³. Ilość ścieków przyjęto na poziomie ilości wody.

Roczne zużycie energii elektrycznej dla budynku jednorodzinnego oszacowano przy pomocy kalkulatora TAURON. Zapotrzebowanie na energię cieplną przyjęto jak 150 kW / 1 m². Dla projektowanych obiektów mieszkalnych wyniesie 648 000 kW.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Zanieczyszczenie powietrza:

Oddziaływanie na etapie przygotowania terenu pod realizację inwestycji oraz oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie prowadzenia prac budowlanych.

Zarówno w jednym jak i drugim przypadku będzie występowała emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza. Emisje te będą emisjami niezorganizowanymi. Źródło zanieczyszczeń podczas prowadzonych prac budowlanych będą stanowić pojazdy oraz maszyny budowlane poruszające się po terenie w związku z prowadzonymi pracami. Zasięg oddziaływania tych emisji ze względu na krótkotrwały okres prowadzenia prac będzie trudny do oszacowania, a same emisje będą miały charakter lokalny. Emisje te przemieszczają się w czasie kolejnych godzin prac, a następnie znikają po ich zakończeniu. Nie przewiduje się, by emisja ta powodowała trwałe zmiany stanu aerosanitarnego terenu poza wyznaczonym placem budowy.

Etap eksploatacji:

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zachodziły będą dwa rodzaje emisji:

- Emisja zorganizowana: emisja ze spalania paliw w źródłach grzewczych. Roczny czas pracy kotłów przyjęto ok. 4380 h. Sezon grzewczy od połowy września do połowy kwietnia. W karcie informacyjnej przeprowadzono analizę wielkości emitowanych zanieczyszczeń przeprowadzono dla 3 rodzajów paliw: gaz ziemny, olej opałowy, węgiel.
- Emisja niezorganizowana związana z poruszaniem się pojazdów silnikowych po terenie zainwestowanym. Funkcjonowanie osiedla domków jednorodzinnych związane będzie z przemieszczaniem się mieszkańców. Przyjęto natężenie ruchu pojazdów osobowych na poziomie ok. 80 pojazdów na dobę, z czego ok. 10 w porze nocy (powrót z pracy w trybie trzymianowym z drugiej zmiany, wyjazd do pracy na 1 zmianę). Uwzględniając natężenie ruchu pojazdów osobowych oraz wskaźniki emisji ze spalania paliw w silnikach pojazdów osobowych określono wielkość emitowanych zanieczyszczeń z ruchu pojazdów osobowych po terenie przedsięwzięcia.

Z przedstawionej w karcie informacyjnej przedsięwzięcia analizy nie wynika by zanieczyszczenia mogły powodować ponadnormatywne emisje do środowiska;

Hałas:

Etap realizacji przedsięwzięcia związany jest z przygotowaniem terenu pod inwestycję, w tym niwelacją terenu oraz budową domów jednorodzinnych i infrastruktury towarzyszącej. Oddziaływanie to, podobnie jak wcześniej omówiona emisja zanieczyszczeń gazowych, będzie krótkotrwałe w odniesieniu do każdej działki. Łączny czas emisji zależeć będzie od czasu, w jakim Inwestorowi uda się zbyć poszczególne nieruchomości oraz od czasu, jaki

poszczególni nabywcy potrzebowali będą na budowę domów. Emisja hałasu również będzie stanowić emisję niezorganizowaną. Miejsce emisji będzie ściśle związane z miejscem prowadzenia robót, a jej wielkość uzależniona będzie od rodzaju sprzętu zastosowanego do prowadzenia prac. Na etapie budowy planowanego przedsięwzięcia występować będzie oddziaływanie akustyczne związane będzie głównie z pracą maszyn budowlanych. Uciążliwości te będą jednak miały charakter krótkotrwały i będą ograniczone jedynie do pory dnia. Emisję hałasu z analizowanego terenu (odcinka drogi wewnętrznej) w karcie informacyjnej wyznaczono przyjmując prognozowane dobowe natężenie pojazdów wynoszące 5 pojazdów/dobę oraz maksymalne natężenie godzinowe pojazdów ciężarowych w ilości 1 pojazd/h. Wyznaczony równoważny poziom mocy akustycznej źródła cząstkowego obrazującego ruch tego rodzaju pojazdów ciężkich wynosić będzie 63,8 dB. Teren objęty inwestycją położony jest poza terenami chronionymi akustycznie, dla których ustalono wartości graniczne dopuszczalnego poziomu hałasu. Podczas realizacji prac budowlano – montażowych, w zależności od etapu realizacji poszczególnych robót, wykorzystywany będzie niżej wymieniony sprzęt (maszyny i urządzenia): maszyny o napędzie spalinowym i ręcznym takie jak: koparko – ładowarki kołowe, zagęszczarki płytowe, walce statyczne lub wibracyjne, oraz przygotowanie (docięcie) i ułożenie kostki, czy też płyt chodnikowych, walce statyczne lub wibracyjne poza tym ciągniki, samochody ciężarowe skrzyniowe i samowyładowcze. Poziom emisji hałasu zależeć będzie od rodzaju, typu i stanu technicznego pracującego urządzenia. Należy zaznaczyć, że ww. sprzęt podczas realizacji projektowanej inwestycji nie będzie pracować równocześnie, a podczas pracy zmieniać się będzie jego obciążenie, co utrudnia ocenę równoważnego poziomu emitowanego hałasu. W trakcie realizacji inwestycji wystąpią okresowe oddziaływania akustyczne i wibracje spowodowane pracą ciężkich maszyn budowlanych i pojazdów transportowych. Emisja ta ustanie po zakończeniu fazy realizacji. W związku z powyższym przyjmuje się, że hałas ten nie będzie uciążliwy dla środowiska ze względu na lokalny zasięg, jego okresowe oddziaływanie, realizację głośnych prac budowlanych wyłącznie w porze dziennej.

Etap eksploatacji:

Oddziaływanie akustyczne związane będzie z ruchem pojazdów silnikowych po terenie projektowanego osiedla. Hałas emitowany przez pojazdy osobowe nie stanowi oddziaływania ponadnormatywnego. Hałas będzie również wytwarzany przez samochody ciężarowe wykonujące usługę opróżniania zbiorników bezodpływowych oraz odbioru odpadów. Będą to jednak zdarzenia sporadyczne. Oddziaływanie akustyczne związane będzie również z montażem w budynkach mieszkalnych urządzeń wentylacyjnych. Ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne dla projektowanego osiedla związane będzie z utrzymaniem terenów zieleni – koszenie kosiarkami spalinowymi, przycinanie żywopłotów itp. Prace te, z uwagi na ich charakter prowadzone będą w porze dnia. Obszar po realizacji zamierzenia zakwalifikowany zostanie do terenów chronionych akustycznie, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie będzie mógł przekraczać wartości w porze dnia 50 dB, w porze nocy 40 dB. Są to normy przyjęte dla terenów strefy zabudowy jednorodzinnej. Funkcjonowanie osiedla w warunkach normalnych nie będzie powodowało przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu. Na ponadnormatywny hałas w porze dnia narażeni będą mieszkańcy, którzy jako pierwsi zrealizują zadanie polegające na budowie domu jednorodzinnego. Przekroczenia hałasu będą dotyczyły wyłącznie pory dnia. Uciążliwością akustyczną również wykazywał się będzie etap budowy dróg. Oddziaływania ponadnormatywne będą ściśle związane z etapem

budowy, po jego zakończeniu ustaną.

Zanieczyszczenia wód:

Nie przewiduje się obiektów stanowiących źródło zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych. Ilość powstających ścieków bytowych będzie analogiczna do ilości pobieranej wody i wyniesie ok. 3 456 m³/rok. Ścieki bytowe odprowadzane będą do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. W zależności od indywidualnych potrzeb przewiduje się również montaż przydomowych oczyszczalni, z których oczyszczone ścieki będą rozsączkowane na terenie działki właściciela oczyszczalni. Gospodarka ściekami bytowymi powstającymi na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia rozwiązana będzie w oparciu o toalety przenośne typu TOI - TOI, które będą okresowo opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Na terenie zamierzenia przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych częściowo w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. Właściciele poszczególnych nieruchomości wody deszczowe odprowadzali będą do gruntu, tak samo wody z dróg wewnętrznych.

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

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć o zwiększonym, czy dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ryzyko wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska dla budownictwa mieszkaniowego nie istnieje. Technologia budowy domów jednorodzinnych uwzględniała będzie uwarunkowania lokalne, w tym narażenie budynków na ekstremalne warunki klimatyczne tj. silnie wiejące wiatry, ulewy, pokrywa śnieżna. Zachowanie parametrów technicznych podczas projektowania i w trakcie budowy obiektów, eksploataowanie zgodne z przeznaczeniem w pełni zabezpiecza projektowane osiedle przed wystąpieniem katastrofy budowlanej.

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

W czasie realizacji planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na jego specyfikę powstawać będą odpady, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie katalogu odpadów z dnia 9 grudnia 2014 r. (Dz.U z 2014 r. poz. 1923) w większości zaklasyfikowane będą do grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych).

Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach wytwórcą odpadów powstających w trakcie prowadzenia prac budowlanych jest podmiot świadczący usługi w tym zakresie. Miejsce magazynowania odpadów powstających na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia wyznaczone zostanie na terenie placu budowy. Materiały wykorzystywane do realizacji inwestycji magazynowane będą na placu budowy, na terenie przeznaczonym do realizacji planowanego przedsięwzięcia. W trakcie prowadzenia prac budowlanych zostaną wydobyte duże ilości ziemi, która jednak nie będzie stanowiła odpadów. Zapisów ustawy o odpadach nie stosuje się bowiem do niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie

naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty. Planuje się wykorzystanie wydobytej ziemi do plantowania działek oraz budowy dróg wewnętrznych. Jednakże w przypadku chęci pozbycia się wspomnianej ziemi, zostanie ona przekazana, jako odpad, firmie posiadającej stosowne zezwolenia. Na etapie prac budowlanych wnioskodawca dołoży wszelkich starań, aby zapobiec niekontrolowanym wyciekom substancji niebezpiecznych do gruntu, a potencjalne wycieki będą likwidowane poprzez użycie sorbentu, czy też zebranie zanieczyszczonej ziemi i przekazanie jej do unieszkodliwienia. Poniżej przedstawiono szacunkowe ilości odpadów, jakie powstaną podczas realizacji inwestycji.

Tab. 1. Szacowane odpady mogące powstać w trakcie budowy

Kod	Nazwa	Ilość (Mg)	Miejsce i sposób magazynowania	Sposób zagospodarowania
ODPADY NIEBEZPIECZNE				
15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nie ujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi.	0,5	W szczelnym pojemniku lub beczce na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku m.in. w procesach R1, R12
ODPADY INNE NIŻ NIEBEZPIECZNE				
15 01 01	opakowania z papieru i tektury	1,0	W kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku m.in. w procesach R1, R5 lub R4
15 01 03	opakowania drewniane	1,5		
15 01 04	opakowania z metalu	2,2		
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	0,8	W pojemniku lub beczce na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu	Przekazane do odzysku m. in. w procesach R1, R12
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz z rozbiórek i remontów	40,0	W kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku m.in. w procesach: R5, R13 lub przekazanie osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami do odzysku
17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	15,0		
17 04 05	żłom stalowy i żelazny	7,00		

17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,8	W kontenerach lub pojemnikach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku m. in. w procesach R4, R12
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	70 000,0	Luzem w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku m.in. w procesach: R5, R13 lub do wykorzystania w miejscu budowy
17 05 06	Urobek z pogłębiania inny niż wymieniony w 17 05 07	16 000,0		
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	1,0	W kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku m. in. w procesach R4, R12
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	0,8	W kontenerach lub pojemnikach w wyznaczonym miejscu	Przekazanie do odzysku np. w procesie R12 lub unieszkodliwiania

Na etapie funkcjonowania osiedla wytwarzane będą odpady komunalne zmieszane i zbierane selektywnie: tworzywa sztuczne, szkło, papier, metale, odpady biodegradowalne. Odpady gromadzone będą selektywnie, w pojemnikach i workach, w które wyposażone będą wszystkie posesje. W 2021 roku statystyczny mieszkaniec gminy Sobolew, gdzie posadowiona jest inwestycja, wytworzył 228 kg odpadów komunalnych, w tym odpadów zbieranych selektywnie w postaci papieru, szkła i tworzyw sztucznych - ok. 40 kg. Wytwarzane na każdym etapie przedsięwzięcia odpady będą zbierane i gromadzone selektywnie. Zakładając rosnącą skuteczność zbierania selektywnego odpadów należy przyjąć, że masa odpadów zbieranych selektywnie będzie się zwiększała a masa odpadów zmieszanych będzie sukcesywnie malała. W pierwszej kolejności przekazywane będą podmiotom zajmującym się przetwarzaniem odpadów

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

Z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie przewiduje się zagrożenia dla zdrowia ludzi.

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

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

Planowana inwestycja będzie realizowana poza obszarami wodno-błotnymi oraz innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży i środowiskiem morskim.

c) obszary górskie lub leśne:

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami górkimi lub leśnymi. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią działki leśne, jednak ze względu na to, że oddziaływanie przedsięwzięcia zamknie się w granicach działek stanowiących zabudowę domami jednorodzinnymi, nie będzie ono znacznie oddziaływać na działki sąsiednie.

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

Planowana inwestycja będzie realizowana poza obszarami objętymi ochroną, w tym poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

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

Działka objęta inwestycją, nie znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych zapewniających spójność sieci Natura 2000, położona jest poza obszarami Natura 2000, jak również poza innymi obszarowymi formami ochrony przyrody, wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916, zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”).

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

Z przedłożonej dokumentacji nie wynika, aby w miejscu realizacji inwestycji oraz w jej pobliżu występowały obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

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

Z przedłożonej dokumentacji przedsięwzięcia nie wynika, aby w miejscu realizacji inwestycji występowały obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. W obszarze oddziaływania inwestycji tj. na działce nr 1149 obręb Sobolew znajduje się dworek drewniany z 1855r., co do którego toczy się postępowanie administracyjne na wniosek właściciela, dotyczące wpisu ww. obiektu do rejestru zabytków. Z przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będzie miała wpływu na działki sąsiednie i oddziaływanie inwestycji zamknie się w obszarze realizacji przedsięwzięcia, w związku z czym obszary o znaczeniu

historycznym i kulturowym (nawet w przypadku wpisu dworku do rejestru zabytków), nie zostaną zagrożone.

h) gęstość zaludnienia:

Gęstość zaludnienia na terenie gminy Sobolew wynosi 87 osób/km² (wg. danych GUS z 2021r.). W związku z realizacją przedsięwzięcia nieznacznie zwiększy się gęstość zaludnienia na danym terenie.

i) obszary przylegające do jezior:

W zasięgu oddziaływania inwestycji i w jej najbliższej okolicy nie występują jeziora i inne naturalne zbiorniki wód stojących.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

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

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. poz.1911) przedmiotowa inwestycja jest położona na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie RW20001925329 i nazwie „Okrzejka od Owni do ujścia”. Jest to naturalna część wód, której stan ogólny został określony jako zły. JCWP została uznana za zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200066, której stan chemiczny oraz stan ilościowy określono, jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitej części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2021 poz. 2373 ze zm.). Zgodnie z art. 549 ustawy Prawo wodne studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy Prawo Wodne map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

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

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

Zasięg przestrzenny oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na skalę, specyfikę planowanej inwestycji oraz oddalenie od granic Państwa, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Dojazd i dojście do osiedla odbywać się będzie o strony północnej – od drogi powszechnie użytkowanej, będącej we władaniu Gminy Sobolew. Droga będzie użytkowana w większym stopniu niż dotychczas, w związku z wybudowaniem budynków mieszkalnych i koniecznością dojazdu do nich, jednak nie przewiduje się nadmiernego obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej. Teren zostanie również uzbrojony w nową infrastrukturę techniczną w postaci ciągów komunikacyjnych o nawierzchni docelowo utwardzonej. Rozpoczęcie oddziaływania będzie miało miejsce po uzyskaniu pozwolenia na budowę obiektów.

d) prawdopodobieństwo oddziaływania:

Informacje zawarte w przedłożonych dokumentach potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny i ograniczą się do najbliższego obszaru realizacji inwestycji oraz nie spowodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Etap eksploatacji będzie charakteryzował się wzrostem emisji pyłów oraz hałasu do środowiska, spowodowanym ruchem pojazdów oraz pracą maszyn. Oddziaływanie to ustąpi po zakończeniu budowy. Na etapie eksploatacji oddziaływanie przedmiotowej inwestycji będzie miało charakter lokalny i ograniczy się do terenu realizacji przedsięwzięcia.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje znaczących oddziaływań na poszczególne elementy środowiska. Przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działkach Inwestora, na których przedsięwzięcie zostanie zaprojektowane i zrealizowane. Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane na które zostałyby wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Nie występują zatem obszary, na których mogłoby dojść do kumulacji wzajemnych oddziaływań.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

W celu ograniczenia negatywnego wpływu inwestycji na gatunki podlegające ochronie nakazano kontrolę terenu przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia. W przypadku stwierdzenia występowania na terenie inwestycji gatunków objętych ochroną, jeśli działania podejmowane przez Inwestora wiążą się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do nich, konieczne jest uzyskanie w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody zezwolenia na odstępstwa od zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ustawą o ochronie przyrody. W przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory muszą być spełnione konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogi związane z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska. Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego (siedliska występowania organizmów żywych) przed ewentualnym skażeniem wywołanym niekontrolowanym wyciekami substancji szkodliwych (smarów i substancji ropopochodnych) w sentencji niniejszej opinii nałożono warunki dotyczące stosowanego sprzętu i postępowania w przypadku awaryjnych wycieków. Prowadzenie wycinki drzew poza okresem lęgowym zapobiegnie niepokojeniu ptaków mogących gniazdować na analizowanym terenie, a także ograniczy ich śmiertelność. Powyższe postępowanie nie zastępuje procedury administracyjnej wynikającej z art. 56 ustawy o ochronie przyrody w sytuacji, gdy w wyniku realizacji przedsięwzięcia może nastąpić naruszenie obowiązujących zakazów w stosunku do gatunków objętych ochroną.

Etap budowy przedsięwzięcia wiązał się będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych, pochodzących z zaplecza socjalnego dla pracowników. Ścieki bytowo-gospodarcze z zaplecza budowy będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i regularnie opróżniane przez uprawnione służby. Negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie wiązać się z wszelkimi pracami ziemnymi oraz poruszaniem się ciężkiego sprzętu mechanicznego. Wszystkie prace budowlane będą wykonywane przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego prawidłowo, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw. Planowane budynki nie będą podpiwniczone, a fundamenty budynków będą posadowione na głębokości około 1,2 m. Ze względu na poziom wody

gruntowej znajdujący się na głębokości około 3,0 m nie będzie konieczne wykonanie odwodnienia budowlanego. Istotnym elementem ochrony gruntu i wód gruntowych przed zanieczyszczeniami jest składowanie odpadów powstałych podczas rozbiórki istniejących obiektów budowlanych oraz w czasie realizacji inwestycji. Wszystkie odpady będą segregowane i do czasu przekazywania specjalistycznej firmie, gromadzone w wyznaczonych miejscach w oznakowanych kontenerach i pojemnikach, a także pryzmach dla odpadów. W fazie eksploatacji inwestycji jest projektowanych kilka rozwiązań zagospodarowywania ścieków socjalno-bytowych. W przypadku pojawienia się takiej możliwości ścieki będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku, będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i regularnie opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Rozważana jest również budowa przydomowych oczyszczalni ścieków i rozsączanie ścieków do ziemi. Z uwagi na poziom wód gruntowych znajdujący się na głębokości około 3,0 m p.p.t oraz zalegające piaski takie rozwiązanie jest możliwe do realizacji. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, tarasów oraz powierzchni utwardzone będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu. Ze względu na dużą powierzchnię biologicznie czynną na terenie inwestycji wszystkie wody opadowe będą zagospodarowywane na terenie inwestycji.

Zgodnie z art. 10 § 1 KPA obwieszczeniem z dnia 1 września 2022r. znak: IG.6220.8. 2022.AD Wójt Gminy Sobolew zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych materiałów w przedmiotowym postępowaniu przed wydaniem decyzji. Na etapie prowadzonego postępowania nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Na terenie objętym planowaną inwestycją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejsza decyzja nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Po przeprowadzonej analizie przedłożonych materiałów oraz biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach za pośrednictwem Wójta Gminy Sobolew w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję - art. 127 a § 1 k.p.a.. Zgodnie z art. 127a, §2 k.p.a. 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.



Z up. Wójta Gminy Sobolew
Zastępca Wójta Gminy
Aneta Sygocka
mgr inż. Aneta Sygocka

Załącznik:

Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 KPA.
2. Pan Robert Bogusz - pełnomocnik inwestora.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ul. H. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie ul. Elektronowa 2, 03-219 Warszawa
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie ul. Kard. St. Wyszyńskiego 13, 08-400 Garwolin
4. Starostwo Powiatowe w Garwolinie ul. Mazowiecka 26, 08-400 Garwolin (zgodnie z art. 86a ustawy ooś)

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1923 ze zmianami) za wydanie decyzji, pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
IG.6220.8.2022.AD z dnia 28 września 2022r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Nazwa zadania: „Budowa 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sobolewie na działkach ewidencyjnych nr 1146/1, 1147/1, 1147/2 i 1148 obręb Sobolew, gmina Sobolew, powiat garwoliński”


Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Sobolew na działkach nr ewid. 1146/1, 1147/1, 1147/2 i 1148 w obrębie geodezyjnym Sobolew, gmina Sobolew, powiat garwoliński, województwo mazowieckie o łącznej powierzchni 7,0727 ha. Nieruchomość na terenie której ma być realizowana inwestycja nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą (24 domy jednorodzinne + 24 altany, pomieszczenia gospodarcze lub podobne) wchodzące w skład opisywanej inwestycji będą posiadały niżej wymienione parametry:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: od ok. 150 m² do 190 m²;
- kubatura pojedynczego budynku mieszkalnego: do 1500 m³;
- liczba kondygnacji naziemnych: 1-2 (parter lub parter z poddaszem użytkowym) oraz piwnica;
- dach – stropodach, płyta monolityczna;
- pokrycie dachu: kliny styropianowe min. 4 cm, wełna mineralna twarda, papa, blacha itp.;
- kąt nachylenia połaci dachowych: 15-45%;
- wysokość projektowanej zabudowy licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy – od 6 do 12 m.

Realizacja inwestycji obejmie łączny obszar o powierzchni 7,0727 ha, sąsiadującego bezpośrednio z działkami leśnymi od strony wschodniej i zachodniej oraz rolnymi od strony północnej i południowej. Infrastruktura towarzysząca przedmiotowego przedsięwzięcia to ciągi komunikacyjne wraz ze zjazdami z dróg powszechnie użytkowanych, będących we władaniu Gminy Sobolew. Powierzchnia, jaka ulegnie przekształceniu w wyniku planowanej inwestycji wynosi 2,12 ha. Na parametry przedsięwzięcia:

- a) powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi: ok. 0,48 ha (24 budynki mieszkalne x średnio 180 m² + 24 budynki gospodarcze typu altana, garaż wolnostojący itp. x 20 m²)
- b) powierzchnie przekształcone w obrębie terenu przeznaczonego pod budowę domów jednorodzinnych: ok. 0,84 ha (24 działki budowlane x 350 m²)
- c) powierzchnia przeznaczona pod drogi: 0,80 ha.

Teren inwestycyjny przecina linia energetyczna, a od strony wschodniej i północnej graniczy z siecią wodociągową. Budynki mieszkalne będą zaopatrywane w źródło ogrzewania, wodę, energię elektryczną oraz bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków zgodnie z indywidualnymi projektami, a gdy będzie taka możliwość będą podłączane do sieci kanalizacyjnej. Dojazd i dojście do osiedla odbywać się będzie o strony północnej – od drogi powszechnie użytkowanej, będącej we władaniu Gminy Sobolew. Ponadto podczas realizacji inwestycji wykonane będą drogi wewnętrzne oraz przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej oraz wszelkie niezbędne instalacje zewnętrzne, zgodnie z projektami indywidualnymi nabywców.

Z up. Wójta Gminy Sobolew
Zastępcy Wójta Gminy

mgr inż. Aneta Sygorka

