

Marki, dnia 14 marca 2022 roku

WOŚ.6220.2.2021

Pan



DECYZJA Nr 0050.1.146.2022

Działając na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 74 ust. 3, 3a, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84, art. 85 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373), a także § 3 ust. 1 pkt 58 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) oraz art. 49, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku MAZOVIA DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K. z dnia 23 kwietnia 2021 r., w której imieniu występuje [REDAKTED], w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o nr ew. 20/32, 20/33 w obrębie 3-06 przy ulicy Małachowskiego w Markach

orzekam

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o nr ew. 20/32, 20/33 w obrębie 3-06 przy ulicy Małachowskiego w Markach.



II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

- 1) przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) przed rozpoczęciem oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;
- 3) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
- 4) w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew znajdujących się w pobliżu robót zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
- 5) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) zorganizować poza koronami drzew;
- 6) prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, odpowiednią organizację prac budowlanych, magazynowanie materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót w sposób bezpieczny dla środowiska wodno – gruntowego;
- 7) teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 8) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do rekultywacji;
- 9) na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami;
- 10) na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę pobierać z przyłącza

- wodociągowego na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 11) na etapie realizacji inwestycji ścieki bytowe odprowadzać do systemu kanalizacji zbiorczej, odbierającej ścieki komunalne, bądź do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiornik systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty, nie dopuścić do ich przepełnienia;
 - 12) prace odwodnieniowe w trakcie realizacji prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, przy zastosowaniu technologii dobranej do warunków hydrogeologicznych, w sposób który pozwoli ograniczyć do minimum czas odwadniania wykopu oraz ograniczyć zasięg oddziaływania ww. prac do działek objętych inwestycją;
 - 13) ścieki z garaży po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci oraz na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym, jeśli jest wymagane;
 - 14) ścieki z miejsc parkingowych oraz dróg dojazdowych, w tym wody opadowe i roztopowe z tych terenów, po podczyszczeniu w osadniku oraz separatorze substancji ropopochodnych, odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej warunkach określonych przez gestora sieci oraz na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym, jeśli jest wymagane;
 - 15) w przypadku lokalizacji w planowanych budynkach usług gastronomicznych, ścieki z tych punktów odprowadzać do systemu kanalizacji zbiorczej, odbierającej ścieki komunalne, po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach tłuszczu;
 - 16) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych budynku Wielorodzinnego, z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych odprowadzać do dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek Mazovia Development Sp. z o.o. S.K. z dnia 23 kwietnia 2021 roku, uzupełnionego pismem z dnia 21 maja 2021 roku, w imieniu której działa [REDAKTOWANO] pełnomocnik, tutejszy organ wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem

podziemnym oraz zjazdami na działkach o numerach ewidencyjnych 20/32, 20/33 w obrębie 03-06 przy ulicy Małachowskiego w Markach.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, z uwagi na liczbę stron postępowania przekraczającą 10, stosując się do przepisu art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), powiadomiono w formie publicznego obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki w dniu 27 maja 2021 roku.

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień 19 maja 2021 tj. art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.) zawiadomiono Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o złożeniu powyższego wniosku do Urzędu Miasta Marki.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) obejmujących garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

W związku z powyższym przedsięwzięcie podlega procedurze przeprowadzenia oceny na środowisko, w myśl art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373), zwanej dalej ooś.

Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko odbywa się, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust.1 w/w ustawy.

Zgodnie z tym przepisem, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, uwzględniając łącznie kryteria w nim wskazane. Postanowienie takie wydaje się po zasięgnięciu opinii odpowiednio organów wskazanych w art. 64 ust. 1 pkt 1, 1a ustawy ooś. Natomiast zgodnie z art. 84

ust. 1 omawianej ustawy, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyżej omówione uregulowania prawne, Burmistrz Miasta Marki pismami z dnia 27 maja 2021 roku wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i określenie ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie, pismem z dnia 14 czerwca 2021 roku, wezwał do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w wyznaczonym przez siebie zakresie. Uzupełnienie to zostało przesłane pismem znak WOŚ.6220.2.2021 z dnia 14 października 2021 roku, po czym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem znak ZNS.471.70.31.2021 z dnia 22 listopada 2021 roku wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o nr ew. 20/32, 20/33 w obrębie 3-06 przy ulicy Małachowskiego w Markach nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak WOOŚ-I.4220.859.2021.BS z dnia 30 czerwca 2021 roku wezwał do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia o wskazane kwestie. Uzupełnienie to zostało przesłane pismem znak WOŚ.6220.2.2021 z dnia 14 października 2021 roku, po czym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak WOOŚ-I.4220.859.2021.BS.2 z dnia 8 listopada 2021 roku wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał warunki i wymagania jakie, zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b, c ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństw w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, koniecznie powinny zostać określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pismem znak WA.ZZŚ.2.435.1.130.2021.PJ z dnia 1 lipca 2021 roku zwrócił się o przesłanie uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w wypunktowanym zakresie. Uzupełnienie to zostało przesłane pismem znak WOŚ.6220.2.2021 z dnia 14 października

2021 roku, po czym Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem pismem znak WA.ZZŚ.2.435.1.130.2021.PJ/MR(2) z dnia 24 listopada 2021 roku wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o nr ew. 20/32, 20/33 w obrębie 3-06 przy ulicy Małachowskiego w Markach nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Wskazał jednak warunki i wymagania jakie, zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b, c ustawy ooś.

Planowany budynek będzie miał 8 kondygnacji nadziemnych, co jest niezgodne z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla danej lokalizacji, jednakże nie jest sprzeczne z zapisami ustawy z dnia 23 sierpnia 2021 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 23 sierpnia 2021 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W uchwalonym uchwałą nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki działki nr 20/32 i 20/33 z obrębu 3-03 znajdują się w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW. Na terenach tych ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m²,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej: 30%,
- c) maksymalną wysokość: 8 kondygnacji, 28 m – dla zabudowy sytuowanej w odległości 300 m od osi al. Piłsudskiego na odcinku pomiędzy ul. Grunwaldzką, a ul. Słoneczną.

Ponadto planowana liczba kondygnacji nie jest również sprzeczna z Uchwałą Rady Miasta Marki z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie określania lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Miasto Marki, ponieważ w odległości mniejszej niż 250 m od planowanej inwestycji zlokalizowany jest budynek o ok. 13 kondygnacjach i wysokości ok. 50 m.

Zapis w § 2 ust. 6 w/w uchwały dopuszcza takie rozwiązanie tj. :”jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 5, wówczas maksymalną wysokość budynków wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.”.

Zawiadomieniem – Obwieszczeniem znak WOŚ.6220.2.2021 z dnia 14 grudnia 2021 roku Burmistrz Miasta Marki poinformował strony o zgromadzonym materiale dowodowym w sprawie oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji. Zawiadomienie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Marki.

W związku z w/w zawiadomieniem, żadna ze stron postępowania lub zainteresowana sprawą nie wyraziła chęci zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją. W toku postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji strony postępowania nie wniosły żadnych zastrzeżeń, uwag ani wniosków.

Ponadto Burmistrz Miasta Marki prowadząc postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym studium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. W trakcie postępowania w dniach 10 października 2021 r., 4 i 23 listopada 2021 r. z dokumentacją akt sprawy zapoznaly się 3 osoby, jednakże nie wniosły żadnych uwag i wniosków.

Pismem z dnia 28 lutego 2022 r. wezwano Spółkę Mazovia Sp. z o.o. S.K. do przedstawienia tytułu prawnego do działki nr ew. 20/33 w obrębie 3-06 w Markach, która została wskazana przez spółkę w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia jako działka, na której będzie prowadzona inwestycja, a obecnie pozostaje wyłącznie w gestii Gminy Miasto Marki.

Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika tj. Pana [REDAKTED] wskazał, że zgodnie z ustawą ooś w zakresie wymagań formalnych dotyczących wniosku o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, nie wymagają od inwestora tytułu prawnego do działek, których ta decyzja ma dotyczyć.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 lutego 2019 roku sygn. II OSK 761/17 (LEX 2646132), dla legalności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie ma znaczenia fakt, że inwestor przed wystąpieniem o taką decyzję nie uzyskał praw do dysponowania wszystkimi nieruchomościami bezpośrednio lub pośrednio zajętych przez planowaną inwestycję. Samo wskazanie miejsca realizacji inwestycji przez inwestora zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 2008 r. o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie powoduje, że inwestor ma wykazać się tytułem prawnym do tej nieruchomości.

Po przeprowadzeniu analizy materiału dowodowego w postaci Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, opinii organów współdziałających oraz uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, Burmistrz Miasta Marki nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, uwzględniając łącznie uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, zdecydowano biorąc pod uwagę co następuje:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o numerach ewidencyjnych 20/32, 20/33 w obrębie 03-06 przy ulicy Małachowskiego w mieście Marki. W ramach planowanej inwestycji jako część budynku wielorodzinnego, zrealizowany zostanie garaż podziemny. Teren inwestycji znajduje się w bliskim sąsiedztwie Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie realizowana poprzez dwa zjazdy z ul. Małachowskiego. Maksymalna wysokość projektowanego budynku wyniesie 28 m (8 kondygnacji nadziemnych oraz 2 kondygnacje garażu podziemnego). Powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia wynosi: 8 257,90 m². Powierzchnia użytkowa obiektu, rozumiana jako suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego wynosi: 50 107,57 m², w tym powierzchnia użytkowa projektowanego garażu wynosi: 15 801,00 m². Powierzchnia terenu inwestycji (całej nieruchomości) wynosi: 11 797,00 m². Powierzchnia biologicznie czynna po zrealizowaniu inwestycji wyniesie: 3 539,10 m² (30% pow. terenu).

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

Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia, brak jest przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, których oddziaływanie mogłoby prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

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

Obecnie działka o nr ew. 20/33, obręb 3-06 w Markach jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym otoczonym roślinnością niską, który koliduje z planowaną inwestycją i w projekcie jest przeznaczony do rozbiórki. Działka natomiast stanowi własność Gminy Miasto Marki i aktualnie Gmina nie prowadzi żadnych czynności związanych ze zbyciem przedmiotowej nieruchomości.

Działka o nr ew. 20/32, obręb 3-06 w Markach jest niezagospodarowana i porośnięta nieuporządkowaną zielenią – drzewami (głównie samosiewy i drzewa owocowe), krzewami i roślinnością trawiastą. Na potrzeby realizacji inwestycji zaplanowano wycinkę drzew i krzewów. Otoczenie inwestycji stanowią od wschodu i północy obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa tereny przemysłowe, a od zachodu nieużytki porośnięte gęsto drzewami. Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową.

Na etapie realizacji budowy woda do celów budowlanych nie będzie potrzebna. Gotowy beton będzie dowożony, przystosowanym do tego transportem. W czasie budowy woda do celów socjalnych dla pracowników będzie zapewniona z tymczasowego przyłącza miejskiego. Pobór energii będzie realizowany w oparciu o warunki miejscowego zakładu energetycznego lub z agregatów prądotwórczych.

Na etapie eksploatacji wykorzystywane będą woda, gaz, energia elektryczna.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi niezorganizowana emisja hałasu i substancji do powietrza wynikająca z pracy maszyn i urządzeń. Oddziaływania te będą krótkotrwałe i ograniczą się do czasu realizacji przedsięwzięcia. W celu minimalizacji oddziaływań na środowisko prace budowlane będą prowadzone w godz. 6:00-22:00.

Ponadto prowadzenie prac rozładunkowych i załadunkowych będzie prowadzone przy wyłączonym silniku pojazdów.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami hałasu będą: wentylacja mechaniczna garaży, wentylacja wywiewna mieszkań i lokali usługowych oraz ruch samochodów w obrębie inwestycji. Celem minimalizacji oddziaływania akustycznego wentylacji wykonana zostanie obudowa akustyczna kanałów wentylacyjnych. Urządzenia niezbędne do zapewnienia warunków sanitarnych i bytowych takie jak wentylatory dachowe, czerpnie powietrza nie będą przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu dla pory dziennej i nocnej, ustalonych przez rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112).

W celu ograniczenia emisji hałasu generowanego od samochodów osobowych mieszkańców, na drogach wewnętrznych zostanie wprowadzone organicznie prędkości pojazdów.

Ponadto Inwestor przeprowadził operat akustyczny – analizę oddziaływania na środowisko infrastruktury towarzyszącej inwestycji. Na podstawie wyników zauważono, że infrastruktura towarzysząca nie powoduje przekroczeń hałasu w środowisku.

Powstające na etapie realizacji ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników kabin sanitarnych, a następnie odbierane przez firmy asenizacyjne posiadające odpowiednie zezwolenia i wywożone do oczyszczalni ścieków.

Ścieki technologiczne z posadzki pomieszczenia garażu będą odprowadzane poprzez koryta odwodnień liniowych do urządzeń służących do usuwania substancji ropopochodnych, a po podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Na układach kanalizacji zostaną przewidziane urządzenia zapobiegające cofaniu się ścieków. Szacunkowa ilość odprowadzanych ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej wynosi 32,22 dm³/s.

Ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wody opadowe z połaci dachowych budynku wielorodzinnego, a także wody opadowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych będą zagospodarowane wyłącznie na działce Inwestora na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Zastosowane rozwiązania spełniać będą wszelkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska.

Ze względu na brak możliwości odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji, woda opadowa zostanie w całości zagospodarowana na terenie działki.

Architekci zaprojektowali kilka rozwiązań określanych jako „mała retencja”:

1. **ZIELONE DACHY** - część wody dostającej się na zazielenioną połąć dachu zostaje zatrzymana w substracie dachowym i w warstwie drenażowej (w przypadku zielonego dachu o konstrukcji wielowarstwowej), a następnie wykorzystywana jest przez rośliny do procesów życiowych. Część wody oddawana jest do atmosfery w procesie ewaporacji z powierzchni dachu i transpiracji z powierzchni roślin. Pozostała woda, która z dachu spływa do zbiornika podziemnego, następuje po wyczerpaniu zdolności do przyjęcia wody przez warstwy zielonego dachu.
2. **MAGAZYNOWANIE WODY W ZBIORNIKU PODZIEMNYM** – na terenie inwestycji zlokalizowany zostanie zbiornik wody deszczowej o pojemności 100-200 m³. Zbiornik ten stanowi podstawę systemu wykorzystania wody opadowej na działce. Zostanie wyposażony w filtry, pompę, podzespoły umożliwiające rozprowadzanie wody na wielkiej powierzchni.
3. **Stosowanie POWIERZCHNI UTWARDZONYCH PRZEPUSZCZALNYCH** – pośredni odbiór wody przez grunt pod chodnikami i placami.
4. **Mały, płytki ZBIORNIK DO ODPAROWYWANIA WODY** zlokalizowany na dziedzińcu – takie rozwiązanie oprócz przyjęcia wody opadowej, magazynowania jej, poprawia również i różnicuje mikroklimat na dziedzińcu inwestycji.
5. **BIORETENCJA** – czyli powierzchnia chłonna z zastosowaniem roślinności – teren niezabudowany od południowej strony działki, zagospodarowany zostanie jako tzw. kwietna łąka – która doskonale wiąże wilgoć w glebie, filtrując wodę opadową. Zastosowanie tego rozwiązania przyczyni się do poprawy lokalnych warunków hydrologicznych, a przy odpowiednim utrzymaniu – także do podniesienia estetycznych walorów otoczenia.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowany został system gospodarki wodą opadową składający się z dachów zielonych i zieleni na stropodachach, ogrodu deszczowego na wewnętrznym dziedzińcu, zewnętrznej i wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, separatora substancji ropopochodnych oraz zbiornika retencyjnego.

To rozwiązanie pozwala zebrać i zagospodarować wszystkie wody opadowe z terenu inwestycji we własnym zakresie.

W skrajnym przypadku wystąpienia możliwości przepełnienia zbiornika nadmiar wody zostanie odebrany i zutylizowany przez specjalistyczną firmą zewnętrzną. Projektowany i opisany powyżej system gospodarki wodą opadową będzie skutecznie przeciwdziałał ewentualnemu zalewaniu działek sąsiednich wynikającemu z naturalnie występującego ukształtowania terenu (spadek w kierunku południowym). Dodatkową barierą stanowi zlokalizowana wzdłuż południowej granicy droga pożarowa, która poprzez

wpusty odbierze ewentualną wodą spływającą z wyżej położonej części terenu. Ścieki deszczowe z drogi pożarowej zostaną odprowadzone do zbiornika retencyjnego po uprzednim oczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych.

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

Przy procesie budowlanym zawsze istnieje ryzyko związane z możliwością wystąpienia awarii, katastrofy naturalnej lub budowlanej. Aby zminimalizować to prawdopodobieństwo w trakcie realizacji przedsięwzięcia koniecznym jest utrzymanie reżimów technologicznych, stałej kontroli sprzętu i maszyn, kontroli jakości wykonywanych robót oraz kontroli z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. Planowana inwestycja nie należy do inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii i nie stwarza ryzyka wystąpienia zagrożenia związanego ze zmianą klimatu.

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

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej. Mogą być wytwarzane odpady o poniżej wymienionych kodach:

17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż 17 01 06 – szacunkowa ilość 361 Mg/rok

17 04 05 Żelazo i stal – szacunkowa ilość 29 Mg/rok

17 06 04 Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03 – szacunkowa ilość 107 Mg/rok

20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – szacunkowa ilość 82 Mg/rok

15 01 01 Opakowaniowe z papieru i tektury- szacunkowa ilość 133 Mg/rok

15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych – szacunkowa ilość 238 Mg/rok

Powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą zbierane selektywnie i zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odpady podlegające utylizacji zostaną przetransportowane do specjalistycznych firm stosujących odpowiednie technologie, natomiast odpady do recyklingu do odpowiednich zakładów.

Miejsce tymczasowego magazynowania odpadów na etapie realizacji przedsięwzięcia wyznaczone zostanie na terenie placu budowy, a następnie przekazane do odzysku lub unieszkodliwienia – w zależności od rodzaju i charakteru odpadu.

W przypadku wycieku substancji ropopochodnej lub innej substancji niebezpiecznej będzie stosowany sorbent, a następnie właściwe zagospodarowanie odpadu o kodzie 15 02 02*.

Miejsca posadowienia agregatów prądotwórczych będą miały uszczelnioną posadzkę, a w przypadku występowania wycieku, zanieczyszczenia będą zbierane sorbentami, które następnie zostaną magazynowane w szczelnych pojemnikach i oddawane odbiorcom odpadów posiadającym stosowne uprawnienia do gospodarowania tym rodzajem odpadów.

Podczas realizacji inwestycji powstaną pewne ilości odpadów z gruntu, który należy wymienić lub usunąć. Prace ziemne związane z budową będą prowadzone w taki sposób, aby bilans mas ziemnych był możliwie bliski zeru. Grunty nadające się do ponownego użycia zostaną wykorzystane do zasyпки wykopów niwelacji terenu lub innych robót budowlanych. Ewentualny grunt stanowiący nadmiar zostanie wywieziony na najbliższe składowisko odpadów.

Na etapie eksploatacji wytwarzane będą odpady komunalne tj. plastik/tworzywa sztuczne, papier/tektura, szkło, odpady bio, odpady zmieszane. Przekazywane będą do podmiotów świadczących usługi w tym zakresie. Przewidywana ilość zgodnie z danymi GUS (średnia produkcja odpadów na jednego mieszkańca w 2020 r. wynosi 342 kg) to 235,980 Mg/rok (690 mieszk. x 342 kg).

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

Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na poszczególne elementy środowiska oraz zdrowie ludzi, w tym wynikającego z emisji.

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 oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek

Przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łąkowych oraz przy ujściu rzeki.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

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

c) obszary górskie i leśne

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami góorskimi i leśnymi.

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

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami chronionymi 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

Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarze chronionym przyrodniczo podlegającym ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.), tj. parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz obszarów chronionego krajobrazu i Natura 2000.

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

Z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia 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

W miejscu realizacji przedsięwzięcia nie występują obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia

Gęstość zaludnienia miasta Marki wynosi ok. 1 436 os/km².

i) obszary przylegające do jezior

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem przylegającym do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze dorzecza Wisły podlegającego Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w Warszawie (ul. Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa).



Planowany budynek zlokalizowany jest w zlewni występowania jednolitej części wód JCWP – PLRW200002671852 - Długa od Dopływu z Rembertowa do ujścia. Teren inwestycji oddalony jest od rzeki w najbliższym miejscu o ok. 860 m.

Jest to sztuczna JCW o złym aktualnym stanie i zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celem środowiskowym dla tej JCW jest uzyskanie dobrego potencjału ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego. Przedłużenie terminu osiągnięcia celów do 2027 roku ze względu braku możliwości technicznych.

W zlewni JCWP nie zidentyfikowano presji mogącej być przyczyną występujących przekroczeń wskaźników jakości. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. Rozpoznanie przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu zapewni realizacja działań na poziomie krajowym: utworzenie krajowej bazy o zmianach hydromorfologicznych, przeprowadzenie pogłębionej analizy presji pod kątem zmian hydromorfologicznych, opracowanie dobrych praktyk w zakresie robót hydrotechnicznych i prac utrzymaniowych wraz z ustaleniem zasad ich wdrażania oraz opracowanie krajowego programu renaturyzacji wód powierzchniowych. Planowany budynek zlokalizowany jest na obszarze występowania jednolitej części wód podziemnych JCWPD – PLGW200054.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie JCWPD PLGW200054, który charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i chemicznym. Osiągnięcie celów środowiskowych nie jest zagrożone.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

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

Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze

W przypadku analizowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami

na działkach o numerach ewidencyjnych 20/32, 20/33 w obrębie 03-06 przy ulicy Małachowskiego w Markach nie występuje zagrożenie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności. Nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania

Wystąpią oddziaływania na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji. Bezpośrednie oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny i ograniczą się do najbliższego otoczenia inwestycji.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania

Oddziaływania powstałe na etapie realizacji inwestycji będą krótkotrwałe i odwracalne. Nie będą one powodowały przekroczenia obowiązujących standardów środowiska.

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

Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania

W toku eksploatacji przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania wymagające ograniczania.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

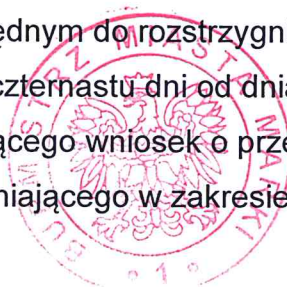


Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie przy ul. Obozowej 57, za pośrednictwem Burmistrza Miasta

Marki, w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę, w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



z up. BURMISTRZA
Przew. Pniński
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. adresat;
2. pozostałe strony w formie obwieszczenia
3. a/a (2 egz.).

Naczelnik
Wydziału Ochrony Środowiska
i Gospodarki Wodnej
Marcin Skrzecz

do decyzji Nr 0050.1.146.2022 Burmistrza Miasta Marki
z dnia 14 marca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym oraz zjazdami na działkach o numerach ewidencyjnych 20/32, 20/33 w obrębie 03-06 przy ulicy Małachowskiego w mieście Marki. Maksymalna wysokość projektowanego budynku wyniesie 28 m (8 kondygnacji nadziemnych oraz 2 kondygnacje garażu podziemnego).

Przedsięwzięcie położone jest na dwóch działkach o łącznej powierzchni 11797 m² (dz. ew. nr 20/32 – 11145 m², dz. ew. nr 20/33 – 652 m²). Powierzchnia zabudowy (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) wynosi: 8257,90 m². Powierzchnia użytkowa obiektu (suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego) wynosi: 50107,57 m², w tym powierzchnia użytkowa projektowanego garażu wynosi 15801,00 m². Powierzchnia biologicznie czynna po zrealizowaniu inwestycji wyniesie: 3539,10 m², co stanowić będzie 30% pow. terenu.

Zgodnie z danymi przedstawionymi w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia planowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajduje się w bliskim sąsiedztwie Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, głównej arterii komunikacyjnej Marek. Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie realizowana poprzez dwa zjazdy z ul. Małachowskiego.

Dla przedmiotowej inwestycji planuje się budowę nowych zjazdów:

- zjazdu serwisowego oraz przeznaczonego do wywozu śmieci w części północno-wschodniej terenu inwestycji, z krótszego odcinka ul. Małachowskiego (fragment połączony z Al. Jana Piłsudskiego);
- zjazdu połączony z wjazdem/wyjazdem dla garażu podziemnego w części północno-wschodniej terenu inwestycji, z krótszego odcinka ul. Małachowskiego (fragment połączony z Al. Jana Piłsudskiego);

- zjazdu połączonego z wjazdem/wyjazdem dla garażu podziemnego w części północno-zachodniej terenu inwestycji, od strony ul. Małachowskiego.

Planowana inwestycja od północy i wschodu sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną typu szeregowego, a od południa i zachodu z terenami przemysłowymi. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu inwestycji przebiega również trasa linii wysokiego napięcia WN.

Obecnie działka o nr ew. 20/33, obręb 3-06 w Markach jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym otoczonym niską roślinnością, który koliduje z planowaną inwestycją i jest, zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia, przeznaczony do rozbiórki. Przy czym działka stanowi własność Gminy Miasto Marki i aktualnie Gmina nie prowadzi żadnych czynności związanych ze zbyciem przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo Gmina Miasto Marki nie planuje rozbiórki ww. zamieszkałego budynku.

Działka nr ew. 20/32, obręb 3-06 w Markach jest niezagospodarowana i porośnięta nieuporządkowaną zielenią – drzewami (głównie samosiewy i drzewa owocowe), krzewami i roślinnością trawiastą. W ramach planowanej inwestycji zaplanowano wycinkę drzew i krzewów, a teren zielony po zakończeniu robót budowlanych zostanie uporządkowany i na nowo zakomponowany zgodnie z projektem zieleni przygotowanym na dalszym etapie prac projektowych.

Planuje się nowe nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż północnej oraz wschodniej granicy działki (w sąsiedztwie projektowanego placu zabaw), a także na wewnętrznym dziedzińcu. Dachy projektowanego budynku oraz stropodach płyty garażowej zostaną wykonane w technologii dachów zielonych ekstensywnych. Zastosowanie powyższego rozwiązania będzie miało za zadanie zretencjonować wody opadowe na terenie inwestycji w naturalny sposób, a także stworzy habitat dla małych zwierząt (m. in. owadów i ptactwa). Minimalnemu przekształceniu ulegnie pas zieleni pod istniejącą linią WN, który zostanie jedynie uporządkowany, a istniejące w tym pasie drzewa zostaną poddane cięciom sanitarnym.

Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny zostanie wykonany w technologii tradycyjnej: fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - żelbetowe, lub murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – strop żelbetowy, pokrycie dachowe – warstwy izolacyjne jak dla stropodachu tradycyjnego lub odwróconego.

W obrębie inwestycji planowane są drogi dojazdowe i place manewrowe z warstwą ścieralną z mieszanki mineralno-asfaltowej lub z kostki betonowej wykonane na odpowiednio przygotowanej podbudowie, dostosowanej do warunków geotechnicznych,

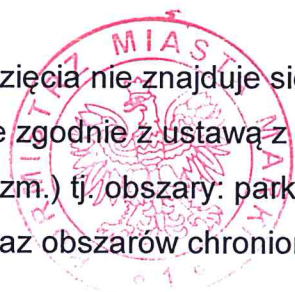
obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych. Odcinek istniejącej ulicy Małachowskiego będący drogą gruntową, usytuowany na działce nr 20/26 zostanie zrealizowany jako utwardzona droga asfaltowa lub z kostki brukowej o parametrach dostosowanych do obsługi ruchu lokalnego.

Garaż podziemny został zaprojektowany jako pomieszczenie podziemne. Konstrukcja zostanie zrealizowana w technologii żelbetowej. Wysokość pomieszczenia będzie wynosiła ok. 2,7 m. W betonowej posadzce garażu planowane są spadki, umożliwiające jej odwodnienie.

Ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wody opadowe retencjonowane będą w zielonych dachach i z powrotem transpirowana do atmosfery. Nadmiar wody z połaci dachowych budynku wielorodzinnego, a także wody opadowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych będą zagospodarowane wyłącznie na działce Inwestora na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych i ponownie wykorzystywane do utrzymania zieleni lub odparowywane w oczku wodnym zaprojektowanym na dziedzińcu inwestycji.

Szacunkowa ilość odprowadzanych ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej wynosi 32,22 dm³/s.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarze chronionym przyrodniczo podlegającym ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2021 poz. 1098 ze zm.) tj. obszary: parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz obszarów chronionego krajobrazu i Natura 2000.



z up. BURMISTRZA
Paweł Piślewski
Zastępca Burmistrza

Naczelnik
Wydziału Ochrony Środowiska
i Gospodarki Wodnej
Marcin Skrzecz

