

DWP-2801-2020

Michał Gryz

07-200 Wyszków ul. Świętojańska 11, Tel. 696 737 741



Wyszków, dnia 28.01.2020 r.

ZM TRANSPORT PTM Sp. z o.o sp.k.  
ul. Przemysłowa 5  
07-200 Wyszków  
osoba do kontaktu:  
Marek Wyszzyński  
tel. 601-211-026

URZĄD MIEJSKI w WYSZKOWIE  
Wydział Promocji, Kultury i Sportu - KANCELARIA  
DOSTARCZONO OSOBIŚCIE

2020 -01- 28

liczba zał. .... nr rej. ....  
podpis .....

KP  
PGN

**Burmistrz Miasta Wyszkowa**

ul. Aleja Róż 2

07-200 Wyszków

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

### dla inwestycji polegającej na:

budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; stanowiącej jedno zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane na działkach nr ewid. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001, przy ul. Stefana Okrzei w Wyszkanie w granicach oznaczonych literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N na załączonej mapie zasadniczej w skali 1:500 (stanowiącej załącznik 1 do wniosku).

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią ciągłą koloru żółtego granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.).

#### 1. *Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.*

Projektuje się w całym zespole mieszkania o minimalnej powierzchni ok. 28 m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni ok. 112 m<sup>2</sup>.

#### 2. *Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań.*

Minimalna ilość lokali mieszkalnych w budynku wynosić będzie 250 w budynku „A” oraz 14 w budynku „B”.

Maksymalna ilość lokali mieszkalnych w ww budynku wynosić będzie ostatecznie 259 w budynku „A” oraz 16 w budynku „B”.

Dla inwestycji zaprojektowano miejsca parkingowe w kondygnacji podziemnej oraz miejsca parkingowe naziemne. Zaprojektowano również miejsca parkingowe na rowery. Zakłada się 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny oraz 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

3. *Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.*

W projektowanym zespole mieszkaniowym wielorodzinnym z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; na froncie działki nr ewid. 4687 zaprojektowano część usługową w parterze o powierzchni ok. 431 m<sup>2</sup>. Usługi prowadzone w budynku „B” będą przeznaczone głównie na potrzeby mieszkańców nowopowstałej inwestycji.

4. *Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.*

Nie dotyczy.

5. *Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.*

Projektowany zespół mieszkaniowy wielorodzinny z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; będzie zaopatrzone w przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej, przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiornika retencyjnego z wyrzutem w porach bezdeszczowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej, zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Obsługa komunikacyjna dla zespołu mieszkaniowego realizowana będzie z drogi publicznej na ul. Okrzei zjazdem na drogę wewnętrzną oraz z drogi publicznej na ul. Szkolnej zjazdem na drogę wewnętrzną.

6. *Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.*

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

Przepływ obliczeniowy wody dla budynku wynosi 5,5 l/s, zapotrzebowanie na energię wynosi ok. 650 tyś kWh rocznie, ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Na terenie inwestycji zaprojektowano odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w garażu podziemnym, na powierzchni terenu), 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży. Przewidziano również odpowiednią ilość miejsc parkingowych na rowery, 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny. **W/w ilości są zgodne z MPZP Miasta Wyszków oraz uchwałą NR XV/161/19 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Wyszków.**

Sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji budowy zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”: zaprojektowano dwa pomieszczenia śmietnika w budynku zlokalizowane: pierwszy w budynku „A” oraz drugi w budynku „B” w których mieścić się będą pojemniki przeznaczone do segregacji odpadów, następnie opróżniane przez specjalistyczną firmę.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” w Wyszkanie przy ul. Okrzei, na działkach 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1; obręb 0001.



Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się osiem działek zlokalizowanych na terenach o dwóch przeznaczeniach zgodnie z MPZP miasta Wyszków:

- działka nr 4687, położona jest na terenie przeznaczonym w części dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. na planie symbolem 1. MN oraz w części dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. na planie symbolem 1. MW.
- działki nr 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1, położone są na terenie przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. Na planie symbolem MW2.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

***Charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego:***

***Zespół mieszkaniowy wielorodzinny z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”:***

- powierzchnia terenu inwestycji (działki nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1) – A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N	11 825,00 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru)	4 611,50 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy (z nadwieszeniami)	5 027,10 m <sup>2</sup>
- kubatura	166 798,60 m <sup>3</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkalna	14 133,34 m <sup>2</sup>
- powierzchnia usługowa	431,03 m <sup>2</sup>
- powierzchnia ruchu	2 607,90 m <sup>2</sup>
- powierzchnia kondygnacji podziemnej	8 322,58 m <sup>2</sup>

w tym:

***BUDYNEK „A”***

- powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru)	4 057,60 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy (z nadwieszeniami)	4 458,10 m <sup>2</sup>
- kubatura	160 710,30 m <sup>3</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkalna	13 342,60 m <sup>2</sup>
- powierzchnia ruchu	2 607,90 m <sup>2</sup>



- długość	111,50 m
- szerokość	82,55 m
- wysokość	22,20 m

**BUDYNEK „B”**

- powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru)	553,90 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy (z nadwieszeniami)	569,00 m <sup>2</sup>
- kubatura	6 088,30 m <sup>3</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkalna	790,74 m <sup>2</sup>
- powierzchnia usługowa	431,03 m <sup>2</sup>
- powierzchnia ruchu	124,47 m <sup>2</sup>

- długość	32,24 m
- szerokość	17,65 m
- wysokość	11,15 m

***Dane dotyczące wpływu na środowisko***

Przedmiot inwestycji a mianowicie zespół mieszkaniowy wielorodzinny z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, oraz nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

***Zgodnie z decyzją Burmistrza Wyszkowa nr PGN.6220.9.2019 z dnia 17 grudnia 2019 r. dla w/w inwestycji nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Określa się w niej istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania tego przedsięwzięcia. Stwierdza się konieczność zaprojektowania zbiornika do retencjonowania wód opadowych i roztopowych.***

7. *Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.*

Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie na działkach nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 z obrębem 0001 o pow. 11 825,00 m<sup>2</sup>, które decyzją podziałową zostały podzielone na działki nr ew. :

4687 - KW Nr OS1W/00001025/5  
4688 - KW Nr OS1W/00065415/2  
4690 - KW Nr OS1W/00065415/2  
4691/2 - KW Nr OS1W/00065415/2  
4693/2 - KW Nr OS1W/00067999/3  
4694 – KW Nr OS1W/00035211/3  
4695/2 – KW Nr OS1W/00035211/3  
4696/1 – KW Nr OS1W/00035211/3

8. *Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.*

Nie dotyczy.

9. *Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.*

Nie dotyczy.

10. *Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

Planowana inwestycja nie jest zgodna z Uchwałą nr XLI/393/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 22 czerwca 2017r. , opubl. W Dz.Urz.Woj.Maz w dniu 10.08.2017r., poz. 6666.

#### **TEREN 1.MN.**

- rozdział 3 paragraf 16.1, a mianowicie część działki nr 4687 przeznaczona jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. Symbolem 1.MN. Inwestycja przewiduje we frontowej części działki od strony zachodniej, przy ul. Stefana Okrzei wybudowanie 3-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze „budynek B” wchodzącego w skład zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

- rozdział 3 paragraf 16.1 ust. 3, ppkt 1, intensywność zabudowy maks.  $i=2.0$   
Dla inwestycji przewiduje się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $i=3.0$
- rozdział 3 paragraf 16.1 ust. 3, ppkt 2, powierzchnia biologicznie czynna – 40%  
Inwestycja przewiduje min. pow. biologicznie czynną – 25% w nawiązaniu do terenów objętych opracowaniem, ozn. jako MW.
- rozdział 3 paragraf 16.1 ust. 4, ppkt 3, a mianowicie nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni.  
Projektowany budynek „B” przekryty zostanie stropodachem w nawiązaniu do całego zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego.

---

**TEREN 1.MW.**

- rozdział 3 paragraf 18.1 ust. 4, ppkt 1 – wysokość budynków nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 13 m.  
Inwestycja przewiduje budowę budynku „A” kaskadowego, którego wysokość różnicuje się od 11,15m do 23,0m (od 3 do 7 kondygnacji) w niewielkiej jego części.

---

Planowana inwestycja nie jest zgodna z Uchwałą nr XLVI/471/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2014r. ,

**TEREN MW2.**

- Dział II, rozdział 3 paragraf 40 ust. 1, intensywność zabudowy maks.  $i=2.0$ .  
Dla inwestycji przewiduje się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $i=3.0$



- Dział II, rozdział 3 paragraf 40 ust. 3, ppkt b), a mianowicie minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30%.

**Inwestycja przewiduje powierzchnię biologicznie czynną 25% z uwagi na fakt, iż większa część działek objętych opracowaniem jest podpiwniczona, co powoduje że powierzchnia biologiczna liczona jest w tym miejscu jako 50%. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna nawiązuje do terenu 1.MW. objętego opracowaniem.**

- Dział II, rozdział 3 paragraf 40 ust. 4, ppkt c), a mianowicie wysokość zabudowy do 13m.

**Inwestycja przewiduje budowę budynku „A” kaskadowego, którego wysokość różnicuje się od 11,15m do 23,0m w niewielkiej jego części.**

- Dział II, rozdział 3 paragraf 40 ust. 5, ppkt b), a mianowicie ilość kondygnacji naziemnych do 3.

**Inwestycja przewiduje budowę budynku „A” kaskadowego, którego ilość kondygnacji różnicuje się od 3 do 7. Najniższe części budynku „A” zlokalizowane są od zachodniej części inwestycji i rosną kaskadową w stronę wschodnią nie kolidując z istniejącą zabudową jednorodziną przy ul. Stefana Okrzei.**

*11. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszaków z października 2016 r. - rysunek kierunki zagospodarowania przestrzennego; teren na którym znajduje się planowana inwestycja przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową śródmiejską.

Projektowany zespół mieszkaniowy wielorodzinny z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” ma charakter zwartego zespołu

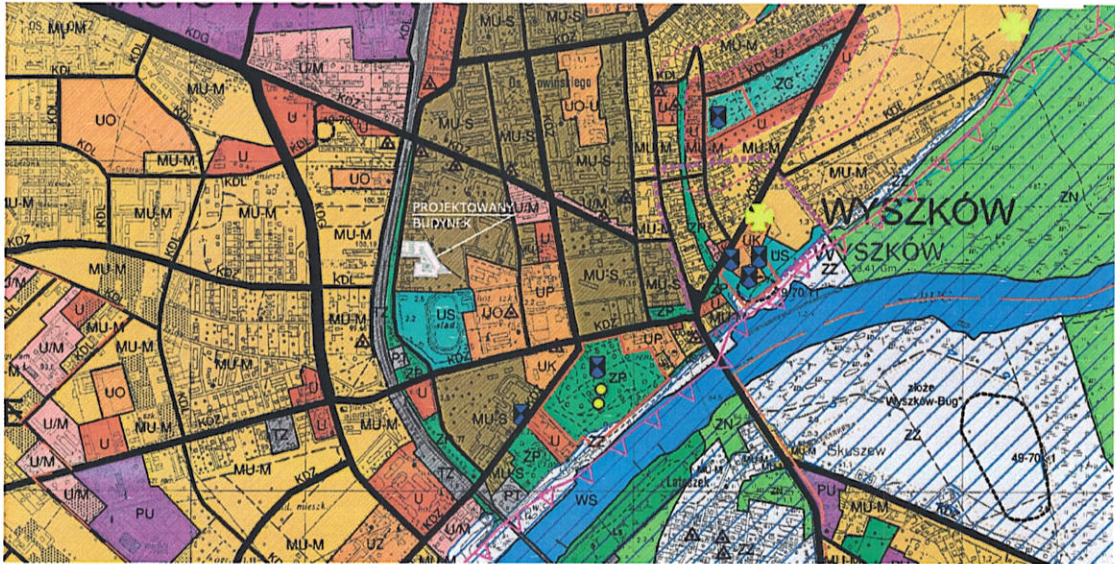
apartamentowego, zaprojektowanego według wysokich standardów. Budynek „A” posiada pięć wejść do poszczególnych klatek schodowych. Budynek „B” posiada natomiast tylko jedną klatkę schodową z wejściem od strony wschodniej oraz wejście do części usługowej od strony zachodniej. Dachy budynków zespołu zaprojektowano jako stropodachy o odwróconym układzie warstw nawiązując do sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej.

Według rysunku Nr 1 „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego” zawartego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków projektowana zabudowa zlokalizowana jest na obszarze zainwestowanym.



Według rysunku Nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w/w studium projektowany budynek zlokalizowany jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo – usługową śródmiejską oznaczoną na rysunku MU-S.





Wobec powyższego jednoznacznie wynika, iż zamierzona inwestycja jest w całości zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków - **warunek spełniony**

12. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 - Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Inwestycja jest zgodna również z uchwałą NR XV/161/19 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie Gminy Wyszków.

1) dostęp do drogi publicznej:

obsługa komunikacyjna realizowana będzie z drogi publicznej na ul. Okrzei zjazdami na drogi wewnętrzne wewnętrzną oraz z drogi publicznej na ul. Szkolnej zjazdem na drogę wewnętrzną - **warunek spełniony**

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152):

- przyłącze wodociągowe: z miejskiej sieci wodociągowej

- przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej,

- **warunek spełniony**



3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:

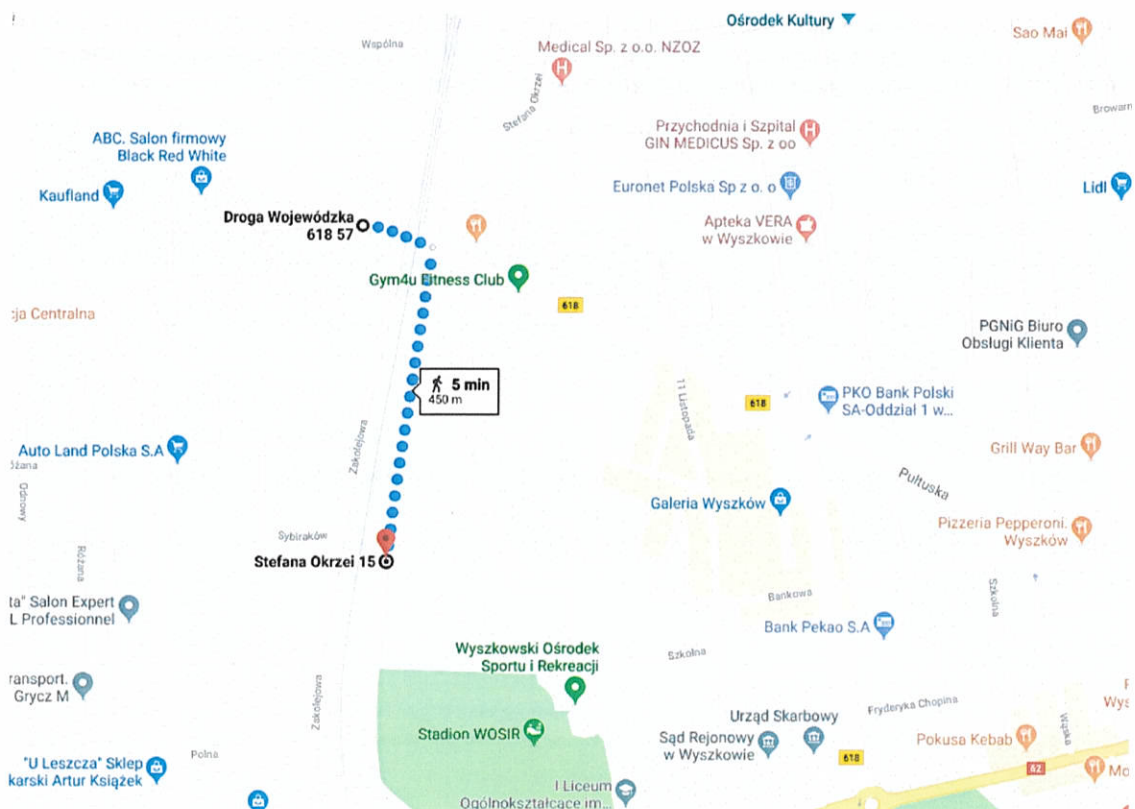
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z miejskiej sieci energetycznej - **warunek spełniony**

4) Dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.). **(lokalne standardy Gminy Wyszków)**

- ogrzewanie i c.w.u.: z miejskiej sieci ciepłowniczej - **warunek spełniony**

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się: **(lokalne standardy Gminy Wyszków)**

1) w odległości nie większej niż 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907):



przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości ok.450m od inwestycji -  
**warunek spełniony**

2) w odległości nie większej niż 1500 m, od: **(lokalne standardy Gminy Wyszków)**

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Obliczenia uzupełniające do wniosku:

Określenie ilości mieszkańców:  $14\ 138,34\ m^2 / 28\ m^2 = 504,94 \sim 505$  mieszkańców

uczniowie szkoły podstawowej :  $505 \times 10\% = 35,35 \sim 51$  dzieci

wychowankowie przedszkola:  $505 \times 5\% = 17,68 \sim 26$  dzieci



Szkoła podstawowa znajduje się w odległości ok.800m od inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.



Najbliższe przedszkole publiczne znajduje się w odległości ok.900 m od inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym..

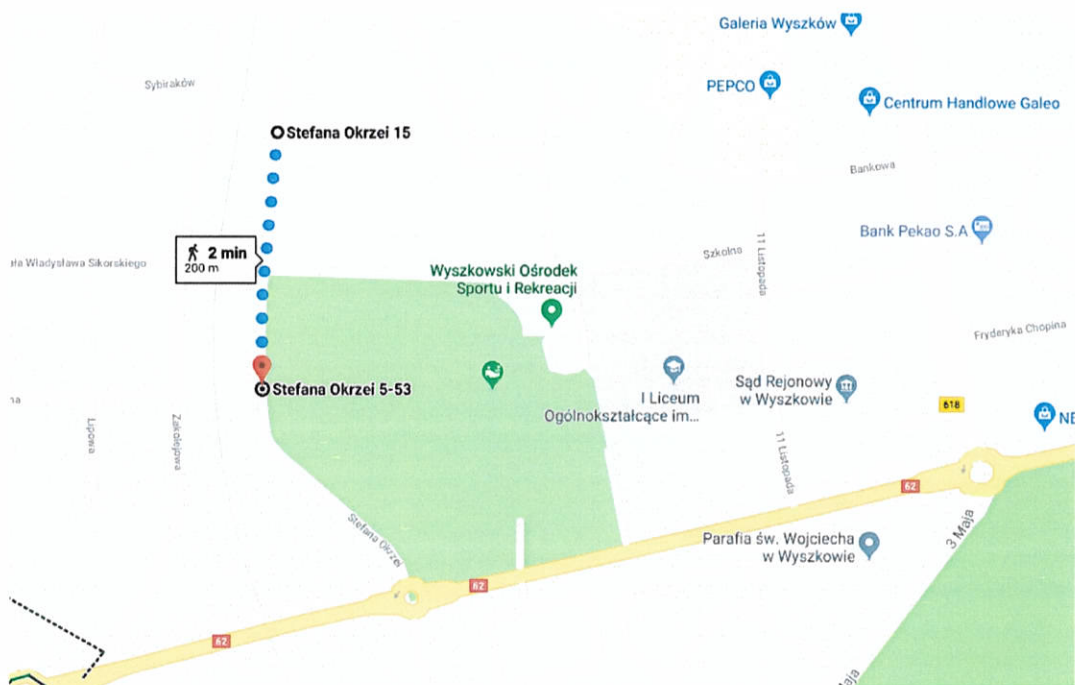
Załącznikiem do wniosku jest zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego wydane przez Burmistrza Miasta Wyszków. - **warunek spełniony**

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza,



prezydenta miasta). - patrz załącznik.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m, (**lokalne standardy Gminy Wyszków**)



W odległości ok. 200m, znajduje się Stadion - Wyszkowski Ośrodek Sportu i Rekreacji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

### **OPIS I OBLICZENIA DLA URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU I REKREACJI**

Obiekt: **Wyszkowski Ośrodek Sportu i Rekreacji - Stadion**

- Stadion Miejski – posiada:

- boisko piłkarskie trawiaste o wymiarach 100 x 60 m – płyta główna, 6000 m<sup>2</sup>
- boisko piłkarskie o nawierzchni z trawy syntetycznej o wymiarach 105 x 68 m, 7 140 m<sup>2</sup>
- boisko piłkarskie treningowe o nawierzchni z trawy syntetycznej o wymiarach 60 x 40 m 2400 m<sup>2</sup>.
- 3 korty tenisowe o powierzchni ok. 1800 m<sup>2</sup>

Powierzchnia łączna obiektów: **17 340 m<sup>2</sup>**.

**Planowana liczba mieszkańców dla całej inwestycji:** 505 mieszkańców

**Wskaźnik:** 4m<sup>2</sup>

**OBLICZENIA:**

505x4 m<sup>2</sup>= 2 020 m<sup>2</sup> < 17 340 m<sup>2</sup>.

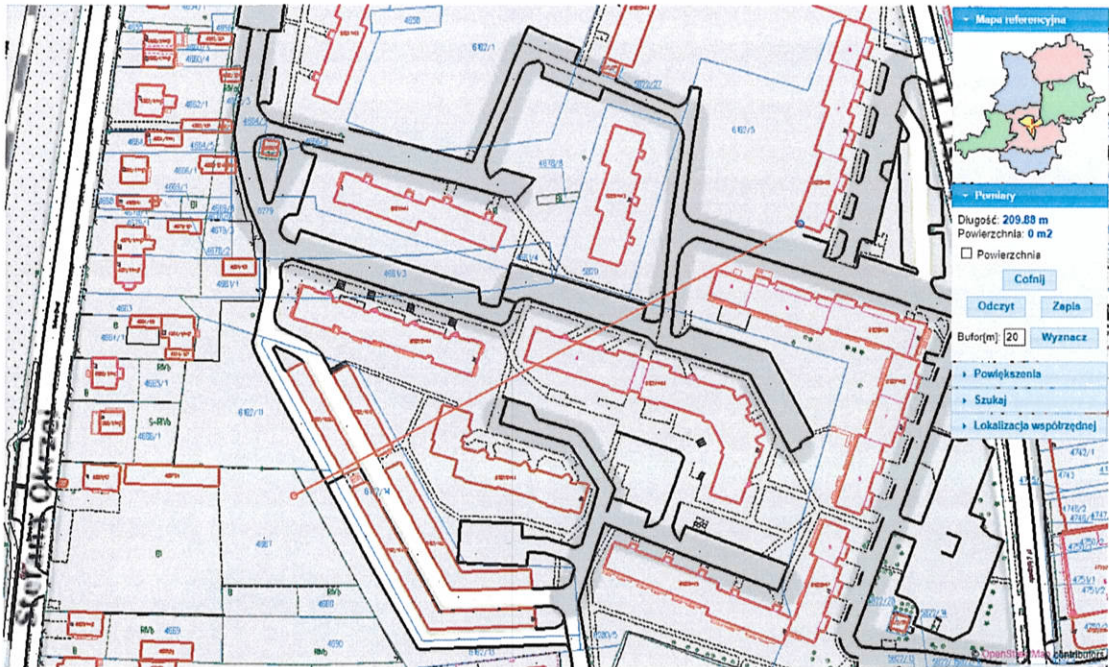
***Warunek spełniony.***

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową: **(lokalne standardy Gminy Wyszków)**

– nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 3 kondygnacje, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. **(lokalne standardy Gminy Wyszków)**



W odległości ok. 210 m od inwestycji znajduje się 8-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny. Inwestycja przewiduje budowę budynku „A” kaskadowego, którego ilość kondygnacji różnicuje się od 3 do 7. Najniższe części budynku „A” zlokalizowane są od zachodniej części inwestycji i rosną kaskadową w stronę wschodnią nie kolidując z istniejącą zabudową jednorodziną przy ul. Stefana Okrzei.

  
**ZM TRANSPORT PTM**  
 sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
 07-200 Wyszków, ul. Przemysłowa 5  
 NIP 702-000-54-26 REGON 550335950  
 tel. +48 29 74 304 28

Z poważaniem

**PREZES ZARZĄDU**  
Komplementariusza

**Marek Wyszynski**




ZM TRANSPORT PTM Sp. z o.o sp.k.  
ul. Przemysłowa 5  
07-200 Wyszaków  
NIP: 762-000-54-26  
osoba do kontaktu:  
Marek Wyszyński  
tel. 601-211-026

Wyszaków, dnia 28.01.2020r.

## OŚWIADCZENIE INWESTORA

Oświadczamy, że **nie zachodzi** kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; stanowiącego jedno zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane na działkach nr ewid. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001, przy ul. Stefana Okrzei w Wyszakowie z inwestycjami, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 oraz z 2018 r. poz. 1402),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089) – inwestycje, o których mowa w pkt 1–12, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

 **TRANSPORT PTM**  
ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
0 Wyszaków, ul. Przemysłowa 5  
/62-000-54-26 REGON 550335950  
tel. +48 29 74 304 28

**PREZES ZARZĄDU**  
Komplementariusza  
Marek Wyszyński  
(podpis inwestora)

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA  
DLA ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO  
Z GARAŻEM PODZIEMNYM - BUDYNEK „A” I „B” ORAZ  
USŁUGAMI W PARTERZE BUDYNKU „B”**

**ul. Stefana Okrzei, 07-200 Wyszków**

**dz. nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1; obręb 0001;**

**INWESTOR:**

ZM TRANSPORT PTM Sp. z o.o sp.k.  
ul. Przemysłowa 5, 07-200 Wyszków

**OPRACOWANIE:**

**MGR INŻ. ARCH. MICHAŁ SZCZĘSNY UPR. NR BŁ-PdOKK/61/2005**

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**

*mgr inż. arch. Michał Szczęsny*  
Uprawnienia budowlane  
do projektowania i nadzoru  
w specjalności architektonicznej  
Nr ewid. BŁ-PD Okk/61/2005



**Michał Gryz**

07-200 Wyszków ul. Świętojańska 11, Tel. 696 737 741

**ENEGRAM Michał Gryz**  
200 Wyszków, ul. Świętojańska 11  
t. 6 737 741  
REGON 142343336 NIP 762-19-35-469

**CZĘŚĆ OPISOWA**

**SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:**

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości opracowania	str. 2
<b><u>Załączniki</u></b>	str. 3-5
Oświadczenia projektantów	str. 3
Stwierdzenie przygotowania zawodowego projektantów	str. 4-5
<b>Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - część opisowa</b>	str. 6-8
1. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy	str. 6
2. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 7
3. Układ urbanistyczny	str. 7
4. Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne	str. 7
5. Etapy realizacji inwestycji	str. 8
6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi	str. 8
<b>Część rysunkowa:</b>	str. 9-12
1. Koncepcja zagospodarowania działek	str. 9
2. Przekrój	str. 10
3. Wizualizacje	str. 11-12



Wyszków, 28.10.2019

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 4 - Prawa budowlanego

(Dz. Nr 243 z 2010r. poz. 1623 z późniejszymi zmianami) :

oświadczam jako projektant, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

**ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO**

**Z GARAŻEM PODZIEMNYM - BUDYNEK „A” I „B”**

**ORAZ USŁUGAMI W PARTERZE BUDYNKU „B”**

UL. STEFANA OKRZEI, 07-200 WYSZKÓW

DZ. NR EW.: 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1,; OBRĘB 0001

**sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej**

*mgr inż. arch. Michał Szczęsny*  
Uprawnienia budowlane  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
Nr ewid. BŁ-PD Okk/61/2005  
.....

Projektant

mgr inż. arch. Michał Szczęsny

nr upr. Zawodowych: BŁ-PdOKK/61/2005



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

PODLASKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Białystok, 2005.06.14

PdOKK/61/2005

**DECYZJA**

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 1 i 2 w związku z art. 11 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów / Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm./; art. 12a ust. 2 w związku z art. 13 ust 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane / t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm./; § 9 - rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie / Dz. U. z 1995r. Nr 8, poz. 38 z późn. zm./ oraz art. 104 -ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego / t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm./,

- skład orzekający -

**OKRĘGOWEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ  
PODLASKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW**

orzeka, że

**Pan mgr inż. arch. Michał Jerzy Szczęsny**  
urodzony dnia 6 września 1977 r.. w Białymstoku

uzyskuje

**uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń**

**nr ewidencyjny: BŁ -PdOKK/61/2005**

**Uzasadnienie**

Zespół Egzaminacyjny powołany przez Przewodniczącego Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej - Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów stwierdził, że Pan mgr inż. arch. Michał Jerzy Szczęsny posiada wymagane prawem wykształcenie i praktykę zawodową konieczne do uzyskania uprawnień budowlanych do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń i uzyskała pozytywny wynik egzaminu na uprawnienia budowlane - wobec czego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.



Skład orzekający

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Jan Hahn                     | - członek Komisji        |
| 2. Janusz Kaczyński             | - członek Komisji        |
| 3. Andrzej Koć                  | - członek Komisji        |
| 4. Józef Matwiejuk              | - członek Komisji        |
| 5. Maciej Pokorski              | - członek Komisji        |
| 6. Stanisław Łapieński-Piechota | - Przewodniczący Komisji |

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Michał Jerzy Szczęsny  
zam. przy ul. Modrzewiowa 30, 15 – 238 Białystok
2. Okręgowa Rada Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a





**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Michał Jerzy Szczęsny**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **BŁ-PdOKK/61/2005**, jest wpisany na listę członków Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PD-0260**.

Członek czynny od: 31-08-2005 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-04-2019 r. Białystok.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Waldemar Jasiewicz, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PD-0260-BDY2-56A7-2E57-AEC2**



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ OPISOWA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; stanowiącego jedno zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane na działkach nr ewid. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001, przy ul. Stefana Okrzei w Wyszkanie.

### 1. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.

Branża deweloperska ma za sobą najlepszy rok w historii działalności tego sektora w Polsce. Przy czym dobre wyniki zostały osiągnięte nie dzięki historycznym zakupom czy ucieczce nabywców przed wzrostem cen, ale dzięki stabilnym cenom i dopasowaniu oferty do możliwości nabywczych klientów, wspartych działaniami państwa, przy racjonalnej polityce kredytowej banków.

Największym rynkiem mieszkaniowym jest Warszawa. Stolica Polski jest biznesowym, akademickim i kulturalnym centrum kraju, liczącym ponad 1,7 mln mieszkańców a jako tzw. aglomeracja warszawska ponad 2 mln.

**Stale rosnącym powodzeniem cieszą się mieszkania w Miastach bezpośrednio sąsiadujących z Warszawą - wchodzących w skład aglomeracji warszawskiej.** Ceny mieszkań w tych lokalizacjach są porównywalne do cen mieszkań w peryferyjnych dzielnicach Warszawy, zaś dojazd do centrum stolicy z "miast satelitarnych" jest bardzo często dużo wygodniejszy niż z tych peryferyjnych dzielnic.

#### **Do takich miast należy Wyszkanie.**

Wyszkanie jest dynamicznie rozwijającym się podwarszawskim miastem, siedzibą powiatu, położonym przy rzece Bug, połączonym z Warszawą trasą ekspresową S8. Ze względu na szybkość połączenia możliwe jest dotarcie do Centrum Stolicy w czasie ok. 45 minut.

Miasto nie jest klasyczną sypialnią stolicy ale ważnym ośrodkiem przemysłowym i usługowym zwłaszcza dla pobliskich terenów lotniskowych. Posiada rozwinięty przemysł szklarski, lekki, spożywczy, drukarski, metalowy.

Wyszkanie to także a może przede wszystkim przepiękne miejsce na Mazowszu - z wyjątkowym położeniem w niezwykle pięknej scenerii lasów oraz rzeki Bug.

Wszystko to sprawia, że miasto liczące dzisiaj ok. 27 tys mieszkańców ma wielkie szanse na rozwój i stania się jednym z najważniejszych elementów aglomeracji warszawskiej. Wszystko wskazuje więc, że zapotrzebowanie na nowe mieszkania w Wyszkanie, choć i tak duże jak na wielkość tego miasta, będzie w najbliższych latach wzrastać, podobnie jak ich ceny.

## **2. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się osiem działek zlokalizowanych zgodnie z MPZP miasta Wyszaków na terenach o dwóch przeznaczeniach:

- działka nr 4687, położona jest na terenie przeznaczonym w części dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. na planie symbolem 1. MN oraz w części dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. na planie symbolem 1. MW.
- działki nr 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1, położone są na terenie przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. Na planie symbolem MW2.

## **3. Układ urbanistyczny.**

1. Teren przewidziany pod budowę nie jest objęty ochroną konserwatorską.

## **4. Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne.**

Projektowany zespół mieszkaniowy wielorodzinny z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B”; będzie zaopatrzone w przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej, przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiornika retencyjnego z wyrzutem w porach bezdeszczowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej, zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Obsługa komunikacyjna dla zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego realizowana będzie z drogi publicznej na ul. Okrzei zjazdem na drogę wewnętrzną oraz z drogi publicznej na ul. Szkolnej zjazdem na drogę wewnętrzną.

## 5. Etapy realizacji inwestycji

Inwestycja jest jednoetapowa.

## 6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi

Projektowany zespół mieszkaniowy posiada bogatą formę architektoniczną i spójną kolorystykę.

Zgodnie MPZP miasta Wyszkowa na sąsiednich niezabudowanych działkach przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Ze względu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą od zachodu planowanej inwestycji, zespół mieszkaniowy zaprojektowano kaskadowo. Najniższe, trzy-kondygnacyjne części budynków zlokalizowane są od w/w strony i rosną kaskadową w stronę wschodnią ku zabudowie wielorodzinnej nie kolidując z istniejącą zabudową jednorodzinną przy ul. Stefana Okrzei.

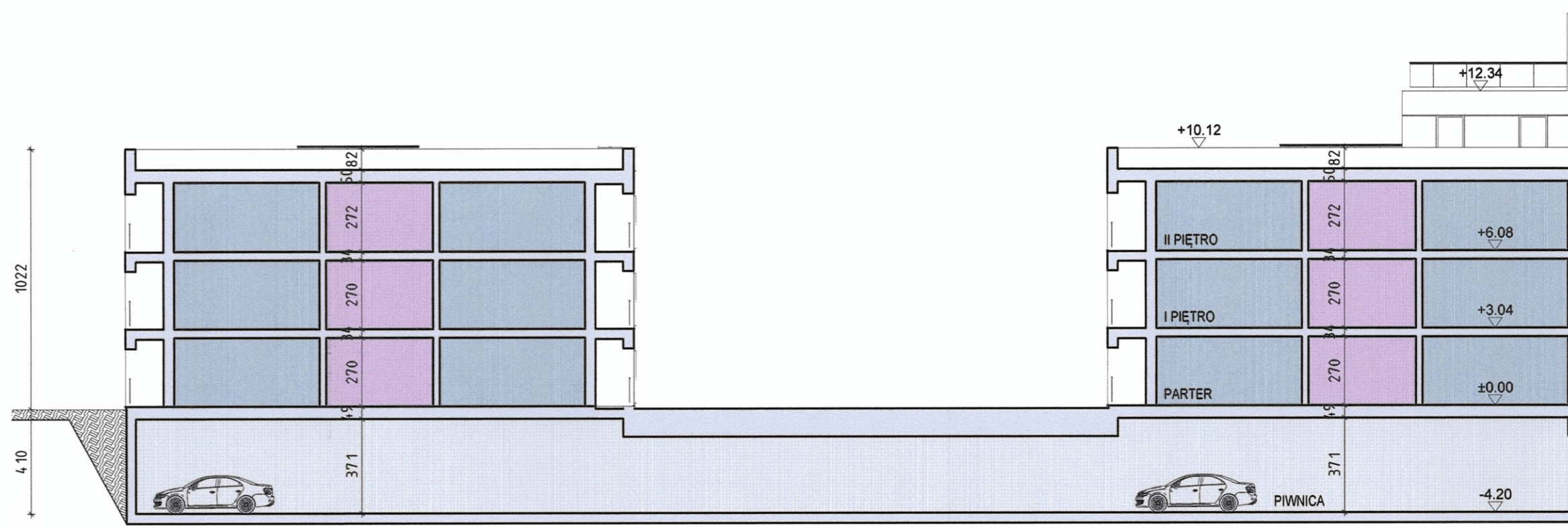
Cały zespół mieszkaniowy wielorodzinny pozostaje neutralny wobec krajobrazu oraz zabudowy istniejącej, nie stwarzając dysonansu wizualnego.

*mgr inż. arch. Michał Szczęsny*  
Uprawnienia budowlane  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
Nr ewid. BŁ/PD/Okk/61/2005

**ENEGRAM Michał Gryz**  
07-200 Wyszków, ul. Świętojańska 11  
tel. 696 737 741  
REGON 142343336 NIP 762-19-35-469

*Gryz M*





# PRZEKRÓJ A-A skala 1:200



 <b>ENEGRAM Michał Gryz</b> 07-200 WYSZKÓW ul. ŚWIĘTOJAŃSKA 11 tel. 696 737 741		NR RYS.
SKALA 1:200	OBIEKT <b>ZESPÓŁ MIESZKANIOWY WIELORODZINNY          Z GARAZEM PODZIEMNYM - BUDYNEK „A” I „B” ORAZ          USŁUGAMI W PARTERZE BUDYNKU „B”</b>	02
TEMAT PRZEKRÓJ	ADRES Wyszków, ul. Okrzei, dz. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1	DATA 10.2019 r.
PROJEKTOWAŁ:	mgr inż. arch. Michał Szczęsny upr. Bł-PdOKK/61/2005	SPECJALNOŚĆ architektoniczna PODPIS 



# KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

## skala 1:500



- LEGENDA:**
- A. PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY - 7 kondygnacyjny z garażem podziemnym
  - B. PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY - 3 kondygnacyjny z garażem podziemnym
  - P. PROJ. MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAM. OSOBOWYCH
  - R. PROJ. MIEJSCA DLA ROWERÓW
  - S. PROJ. ŚMIETNIK W BUDYNKU
  - tr. PROJ. TRANSFORMATOR
  - Z. PROJEKTOWANY ZJAZD NA DZIAŁKĘ

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:**

Powierzchnia działek:	11 825,00 m <sup>2</sup>
<b>BUDYNEK "A"</b>	
Powierzchnia zabudowy:	4 452,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa mieszkalna "PUM":	13 342,60 m <sup>2</sup>
Część wspólna, komunikacja:	2 607,90 m <sup>2</sup>
Kondygnacja podziemna:	8 322,58 m <sup>2</sup>

**BILANS MIESZKAŃ**

1-pokojowe (kawalerki)	- 56 szt.
2-pokojowe	- 145 szt.
3-pokojowe	- 42 szt.
4-pokojowe	- 16 szt.
<b>259 szt.</b>	

**BUDYNEK "B"**

Powierzchnia zabudowy:	569,05 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa mieszkalna "PUM":	790,74 m <sup>2</sup>
Część wspólna, komunikacja:	83,16 m <sup>2</sup>
Powierzchnia usługowa:	431,00 m <sup>2</sup>

**BILANS MIESZKAŃ**

1-pokojowe (kawalerki)	- 4 szt.
2-pokojowe	- 4 szt.
3-pokojowe	- 8 szt.
<b>16 szt.</b>	

<b>e ENEGRAM Michał Gryz</b> 07-200 WYSZKÓW ul. ŚWIĘTOJĄNSKA 11 tel. 696 737 741		
SKALA 1:500	OBIEKT ZESPÓŁ MIESZKANIOWY WIELORODZINNY Z GARAJEM PODZIEMNYM - BUDYNEK „A” I „B” ORAZ USŁUGAMI W PARTERZE BUDYNKU „B”	NR RYS. 01
ADRES Wyszków, ul. Okrzei, dz. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1	TEMAT KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK	DATA 10.2019 r.
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Szczepny upr. BL-P00K/61/2005	SPRACOWAŁ: architektoniczna	PODOBNOŚĆ





*mgr inż. arch. Michał Szczęsny*  
Uprawnienia budowlane  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
Nr ewid. BŁ-PD Okk/61/2005





*mgr inż. arch. Michał Szczęsny*  
Uprawnienia budowlane  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
Nr ewid. BŁ-PD Okk/61/2005



PGN.6220.9.2019

**Decyzja**  
**o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84, art. 85 ust. 1 oraz ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z póź. zm., zwanej dalej „ustawą oos”), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku ZM TRANSPORT PTM sp. zo.o. sp. k. ul. Przemysłowa 5, 07-200 Wyszków w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym – budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” w m. Wyszków, przy ul. Stefana Okrzei, działki nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001.**

**Burmistrz Wyszkowa:**

- I. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.**
- II. Określa istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania tego przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, zgodnie z którymi:**
  1. stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
  2. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód i wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
  3. pojazdy tankować poza placem budowy;
  4. w sytuacjach awaryjnych takich jak np. wyciek paliwa podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać uprawnionym do jego rekultywacji;
  5. na etapie realizacji wodę na potrzeby bytowe oraz na cele budowlane pobierać z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, bądź dowozić beczkowozami;
  6. na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
  7. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji, pasa drogowego oraz obiektów drogowych odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci, odprowadzanie wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
  8. na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
  9. na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
  10. prace ziemne wykonywać bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; w przypadku



stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego jeżeli jest prawem wymagane;

11. roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
12. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujść wód podziemnych;
13. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do obioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

**III. stwierdza konieczność uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy „oos” następujących wymagań dotyczących ochrony środowiska:**

1. zaprojektować zbiornik do retencjonowania wód opadowych i roztopowych jako rozwiązanie nierozzerwalnie związane z pierwszym budynkiem planowanym do budowy na nieruchomościach.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 27 czerwca 2019 r. firma ZM TRANSPORT PTM sp. zo.o. sp. k. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym – budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” w m. Wyszaków, przy ul. Stefana Okrzei, działki nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001.

Burmistrz Wyszakowa pismem z dnia 9 lipca 2019 r. wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o dokumenty wymienione w art. art. 74 ust. 1 ustawy oos.

W dniu 17 lipca 2019 r. do wniosku dołączono Kartę informacyjną przedsięwzięcia, kopię mapy ewidencyjnej obejmującej miejsce realizacji inwestycji oraz mapę obejmującą przewidywany obszar jej oddziaływania, wypis z rejestru gruntów i dowód wniesienia opłaty skarbowej. Dokumenty spełniały wymagania określone w ww. artykule, jak również wymogi wynikające z przepisów Kpa.

Planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 pkt b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1836).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy oos: „*Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony (...)*”. Teren planowanej inwestycji jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Część terenu przedmiotowej inwestycji objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszakowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego – etap I, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/393/17 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 22 czerwca 2017 r. opubl. w Dz. U. Woj. Maz. w dniu 10.08.2017 r. poz. 6666. Zgodnie z zapisami ww. planu działka o nr ew. 4687 w Wyszakowie położona jest na terenie przeznaczonym w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Pozostałe działki przeznaczone pod projektowaną inwestycję objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszakowa



dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI/471/14 Rady Miejskiej w Wyszkwowie z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 kwietnia 2014 r., poz. 3637). Zgodnie z ww. planem działki o nr ew.: 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, planowana inwestycja jest z tym planem zgodna.

W toku prowadzonego postępowania Burmistrz Wyszkwowa zwrócił się do właściwych organów o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 23 lipca 2019 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji sprawy i przedstawienia warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

W dniu 2 sierpnia 2019 r. Inwestor przedłożył stosowne uzupełnienie, które organ prowadzący postępowanie przesłał również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkwowie oraz do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wyszkwowie stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił zakres raportu – opinia z dnia 2 sierpnia 2019 r. znak: PPIS-ZNS-712/47/2019. Swoje stanowisko podtrzymał po zapoznaniu się z uzupełnieniem dokumentacji sprawy – pismo z dnia 21 sierpnia 2019 r. znak PPIS-ZNS-7172/31/1726/2019.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wyraził opinię, że dla przedmiotowej inwestycji nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 9 września 2019 r. znak WOOS-I.14220.793.2019.BS.3.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko - pismo z dnia 8 listopada 2019 r. znak WA.RZŚ.436.1.1893.2019.ZZO2.PJ WA.ZZŚ.2.1.838. 2019.PJ. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 25 lit. b ustawy ooś, które zostały opisane w sentencji niniejszej decyzji.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1712) znowelizowała przepisy określające przesłanki, na podstawie których ustala się strony postępowania. Jednak zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 tej ustawy: „do spraw wszczętych na podstawie dotychczasowych przepisów a niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy wcześniej obowiązujące”. W związku z tym zgodnie z brzmieniem art. 74 ust 3a, obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania, stroną postępowania o wydanie decyzji środowiskowej jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie. Przez obszar ten rozumie się:

- działki przylegające bezpośrednio do działek, na których ma być realizowane przedsięwzięcie;
- działki, na których w wyniku realizacji lub funkcjonowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska;
- działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego za strony postępowania uznano podmioty posiadające tytuł prawny do nieruchomości, na której będzie realizowane przedsięwzięcie oraz właścicieli działek sąsiadujących z terenem planowanej inwestycji.

Burmistrz Wyszkwowa, prowadząc postępowanie, zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów



i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W związku z tym, że liczba stron przedmiotowego postępowania przekroczyła 20, w myśl art. 74 ust. 3 ustawy o oś zastosowano przepis art. 49 Kpa, zgodnie z którym strony zostały zawiadomione o kolejnych czynnościach organu prowadzącego postępowanie przez obwieszczenie w zwyczajowo przyjęty sposób tzn. zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie, na stronie internetowej Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w miejscu planowej inwestycji.

W trakcie toczącego się postępowania strony zapoznały się z aktami sprawy przeglądając dokumenty sprawy w siedzibie organu prowadzącego postępowanie oraz występując o ich zapis w formie elektronicznej. Wskazane w pismach z dnia 29 lipca i 3 grudnia 2019 r. akta sprawy zostały przekazane stronom na nośniku elektronicznym.

W trakcie toczącego się postępowania właścicielka działki przylegającej do nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja wniosła uwagi i zapytania dotyczące m. in.: lokalizacji zjazdu z drogi wewnętrznej na działkę o nr ew. 4696/13 oraz bezpieczeństwa użytkowników tej drogi w związku ze wspólnym usytuowaniem wjazdu i wyjazdu z garażu podziemnego, hałasu generowanego przez ruch samochodów oraz wentylatory obsługujące halę garażową, a także analizy nasłonecznienia i zacienienia dla planowanych budynków mieszkalnych. Strona wyraziła sprzeciw co do usytuowania wjazdu do garażu podziemnego planowanego budynku Inwestora ze względu na niekorzystny wpływ tej lokalizacji na zagospodarowanie działki stanowiącej jej własność.

Inwestor odniósł się do ww. uwag w przedłożonym w dniu 26 sierpnia 2019 r. piśmie. Wskazał m.in., że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała wpływu na odległość od granicy działki budynku, który powstanie w przyszłości na nieruchomości strony. Projektant jest zobowiązany do zaprojektowania budynków zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) oraz w takiej odległości, aby nie dopuścić do przekroczenia obszaru oddziaływania na sąsiednie działki. Wjazd do garażu podziemnego również został zaprojektowany zgodnie z ww. rozporządzeniem, zaczyna się wewnątrz budynku „A” i nie ma wpływu na sąsiednie działki. Wjazd na działkę inwestora będzie odbywał się z drogi gminnej poprzez bramkę wjazdową i dopiero po przejechaniu 45 m otwierana będzie brama garażowa do obiektu. Zgodnie z pismem Wydziału Gospodarki Komunalnej, Mieszkalnictwa i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Wyszkanie z dnia 23 października 2019 r. wyjazd z działki 4696/1 oraz wyjazd z działki 4696/13 na drogę wewnętrzną oznaczoną nr ew. 4696/8 nie będą ze sobą kolidowały. Jeżeli chodzi o emisję hałasu to z Karty informacyjnej przedsięwzięcia i złożonego przez Inwestora wyjaśnienia nie wynika, aby realizacja inwestycji wiązała się z przekroczeniem aktualnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Czerpnie i wyrzutnie nie należą do elementów generujących hałas. Wentylatory wywiewne, które obsługują halę garażową będą usytuowane na dachu projektowanego budynku a emitowany przez nie hałas nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko. Również analiza poziomów dźwięku, których źródłem są środki komunikacji drogowej (samochody osobowe wjeżdżające na parking) wskazuje, że analizowany obiekt nie będzie w sposób znaczący oddziaływał na klimat akustyczny na omawianym terenie a dopuszczalne poziomy hałasu na terenach chronionych akustycznie zostaną dotrzymane. Sprawdzenie kryteriów dot. wpływu projektowanych obiektów na nasłonecznienie budynków planowanych do realizacji na działce nr ew. 4996/13 wynika z przepisów odrębnych – § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Inwestor przeprowadził wstępną analizę nasłonecznienia i przesłania projektowanej inwestycji, która pozwoliła wnioskować, że planowany zespół mieszkaniowy wielorodzinny nie będzie miał wpływu na projektowanie budynku na sąsiedniej działce w przyszłości. Budynki planowane do realizacji na działce nr ew. 4996/13 będą nasłonecznione ze względu na usytuowanie od strony południowej.

Organ prowadzący postępowanie po przeprowadzeniu wnikliwej analizy przedstawionej dokumentacji, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe oraz biorąc pod uwagę charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia nie podzielił stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkanie.



W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz poniższe uwarunkowania Burmistrz Wyszkowa postanowił nie nakładać na Wnioskodawcę obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

### 1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Analizowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” w m. Wyszków, przy ul. Stefana Okrzei, działki nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 o całkowitej powierzchni 11825,0 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość objęta bezpośrednimi zamierzeniami inwestorskimi obejmuje teren w znacznej części niezabudowany, porośnięty roślinnością trawiastą. W obrębie działki nr ew. 4687 zlokalizowane są obiekty po zamkniętej mleczarni (przewidziane do likwidacji).

Dojazd na teren planowanego przedsięwzięcia realizowany będzie z dróg asfaltowych gminnych – ul. Okrzei oraz ul. 11-go Listopada.

W bezpośrednim otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się:

- w kierunku północnym – bezpośrednio wzdłuż ul. Okrzei zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a w oddaleniu od niej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- w kierunku wschodnim – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, a w dalszej kolejności zabudowa handlowo – usługowa,
- w kierunku południowym – stadion Wyszkowski Ośrodka Sportu i Rekreacji,
- w kierunku zachodnim – droga gminna ul. Okrzei, a następnie tory kolejowe. Poza terenem kolejowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na etapie niniejszej karty informacyjnej Inwestor zakłada następujące parametry planowanego przedsięwzięcia:

- dla inwestycji zaprojektowano 275 miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej o powierzchni 8322,58 m<sup>2</sup> oraz 21 miejsc parkingowych naziemnych,
- maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynku „A” wynosić będzie 259, zaś minimalna – 250 lokali mieszkalnych,
- maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynku „B” wynosić będzie 16, zaś minimalna – 14 lokali mieszkalnych,
- planowana liczba mieszkańców dla całej inwestycji – 505 mieszkańców,
- na parterze budynku „B” przewidziana jest lokalizacja części usługowej o powierzchni ok. 431 m<sup>2</sup>,
- w całym zespole projektuje się mieszkania o minimalnej powierzchni ok. 28 m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni ok. 112 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa mieszkalna wyniesie: 14133,34 m<sup>2</sup> zaś powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru) 4611,50 m<sup>2</sup>.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia obejmie usunięcie warstwy humusu wraz z roślinnością zielną z terenu objętego zamierzeniami inwestorskimi, wykonanie wykopu pod garaż podziemny oraz plantowanie części terenu działek pod planowane budynki, lokalizację obiektów budowlanych i utwardzenie ciągów komunikacyjnych.

W przypadku projektowanego garażu podziemnego planuje się wykonanie fundamentów na płycie fundamentowej (alternatywę stanowią ławy fundamentowe). W przypadku projektowanych budynków przewiduje się, że zostaną one wykonane w technologii szkieletu żelbetowego z wypełnieniem z pustaków gazobetonowych, porotherm lub silka. Dach w formie stropodachu odwróconego. Podczas budowy wykorzystane zostaną aktualnie obowiązujące normy jakości, BHP oraz ochrony środowiska.



W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gruntu, przed rozpoczęciem prac budowlanych władający terenem, na którym występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, jest zobowiązany do przeprowadzenia uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w ramach odrębnych postępowań administracyjnych.

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

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby realizacja inwestycji wiązała się z wystąpieniem niekorzystnych oddziaływań skumulowanych. Może dojść do kumulowania natężenia ruchu, w tym hałasu i emisji spalin. Jednak z uwagi na skalę i zakres przedsięwzięcia jego realizacja nie powinna powodować przekroczenia aktualnie obowiązujących standardów jakości środowiska.

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

Teren przeznaczony pod lokalizację przedsięwzięcia posiada charakter antropogeniczny (m.in. obejmuje teren po zamkniętej mleczarni). W obrębie miejsca bezpośredniego posadowienia planowanej inwestycji zidentyfikowano występowanie szczątkowych płatów roślinności trawiastej. Na potrzeby realizacji projektu istnieje konieczność wycinki kilku drzew kolidujących z inwestycją. Teren ten, po zakończeniu etapu budowy, zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną.

Na skutek prowadzenia wykopów pod planowane obiekty nastąpi ingerencja w środowisko glebowe, polegająca na usunięciu części gruntu. W efekcie wykonania wykopów powstanie nadmiar gruntu, który zostanie przemieszczony i wykorzystany m.in. do kształtowania terenu wokół projektowanego budynku.

Do realizacji przedsięwzięcia wymagane będzie zużycie określonej ilości paliw, energii oraz surowców mineralnych i materiałów, w tym piasku i kruszywa oraz gotowych elementów (np. kostki betonowej, krawężników, żeliwa, kabli, rur z tworzyw sztucznych, materiałów malarskich i elementów wykończeniowych). Podczas prac budowlanych wykorzystywana będzie woda z przewoźnych beczkwozów bądź z gminnej sieci wodociągowej w ilości do kilkudziesięciu m<sup>3</sup> miesięcznie. Woda wykorzystywana będzie zarówno na cele budowlane, ale też na cele socjalno – bytowe zatrudnionych w fazie budowy pracowników.

W czasie funkcjonowania projektowanego parkingu wykorzystywana będzie energia elektryczna do oświetlenia obiektu, uruchomienia poszczególnych urządzeń i zasilania w energię instalacji monitoringu. Ponadto obiekty mieszkaniowo – usługowe korzystać będą z wody dostarczanej miejską siecią wodociągową. Woda wykorzystywana będzie również do utrzymywania zieleni urządzonej. Okresowo również konieczne będzie użycie paliw wykorzystywanych w sprzęcie do utrzymania nawierzchni zielonej (koszenie, podcinanie roślinności w sezonie letnim).

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie stanowi zagrożenia dla miejscowych zasobów zarówno różnorodności biologicznej jak i zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi.

- d) emisji i występowania innych uciążliwości:

W fazie realizacji inwestycji nastąpi chwilowa, ograniczona do obszaru prowadzonych prac, emisja hałasu oraz pyłów i gazów, będą również powstawały ścieki bytowe i odpady. Oddziaływania te będą miały charakter przejściowy, krótkotrwały i będą ograniczone do placu budowy. Wykonanie wykopów będzie prowadzona poza okresem wzmożonych opadów atmosferycznych, aby zapobiec konieczności odwodnienia wykopów przez fundamenty parkingu. W pracach ziemnych nie będzie można dopuścić do gromadzenia się wody w wykopie z uwagi na możliwość pogorszenia warunków



gruntowych. Zaleca się prowadzenia robót ziemnych i fundamentowych przy zapewnionym odprowadzaniu wód, tak powierzchniowych jak i wód gromadzących się w wykopie (odpompowanie). W trakcie realizacji projektu powstawać będą ścieki socjalno-bytowe, które odprowadzane będą do szczelnego zbiornika przenośnej toalety typu TOI-TOI, a następnie przekazywane do unieszkodliwienia na oczyszczalnię ścieków. Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na utwardzonym podłożu zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną. Odpady bytowe składowane będą w pojemnikach a następnie przekazywane do unieszkodliwienia uprawnionym do tego podmiotom.

Na etapie eksploatacji przedmiotowej inwestycji wystąpi emisja hałasu i substancji do powietrza, a także powstawać będą odpady i ścieki. Głównym źródłem emisji hałasu i substancji do powietrza będą systemy wentylacyjne planowanych obiektów oraz ruch pojazdów po terenie inwestycji. Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że w trakcie funkcjonowania planowanej inwestycji dopuszczalne poziomy hałasu na terenach chronionych akustycznie i dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane. Planowane przedsięwzięcie zaopatrywane będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci. Wody deszczowe retencjonowane będą w zbiorniku na terenie nieruchomości i zrucane do kanalizacji deszczowej w porze bezdeszczowej. Zbiornik zostanie zaprojektowany jako rozwiązanie nierozzerwalnie związane z pierwszym budynkiem planowanym do budowy na nieruchomości.

Odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia magazynowane będą selektywnie w wydzielonych miejscach, w sposób chroniący środowisko przed zanieczyszczeniem, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do zagospodarowania.

Z przedłożonej przez Inwestora dokumentacji sprawy wynika, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało istotnego oddziaływania na klimat, a dopuszczalne poziomy emisji hałasu i substancji do powietrza zostaną dotrzymane.

- 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:

Ze względu na swój charakter oraz skalę prowadzonej działalności planowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na zmianę klimatu.

Prawdopodobieństwo wystąpienia katastrofy naturalnej jest bardzo niskie. Działka, na której powstanie inwestycja znajduje się poza obszarami aktywnymi sejsmicznie, na terenie płaskim, nie narażonym na powstawanie osuwisk, oddalonym od terenów narażonych na wystąpienie powodzi czy podtopień.

Prawidłowa realizacja i eksploatacja inwestycji, przy zastosowaniu zasad bezpieczeństwa zredukuje możliwość wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Zarówno na etapie jego realizacji, jak i eksploatacji nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej, projektowana inwestycja spełniać będzie wszelkie normy jakości oraz budowlane.

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

Źródłem odpadów będą zarówno obiekty przewidziane do likwidacji występujące obecnie w granicach planowanego przedsięwzięcia, jak również właściwe prace budowlane. Na etapie realizacji przedsięwzięcia źródłami powstawania odpadów będą prace obejmujące: usunięcie kolidującej z budową zieleni (pojedyncze drzewa), rozbiórka obiektów kubaturowych kolidujących z projektowaną inwestycją, rozbiórka nawierzchni istniejących dróg i chodników, przebudowa kolidujących z budową technologicznych sieci miejskich, wykop pod garaż podziemny



czy wykopy związane z realizacją infrastruktury technicznej (przyłącza), pozostałe odpady budowlane, w tym na zapleczu budowy.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady niebezpieczne powstawać będą w związku z wykorzystywaniem do prac wykończeniowych różnorodnych farb antykorozyjnych, lakierów bądź klejów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami każdy rodzaj odpadów niebezpiecznych powinien być gromadzony i przechowywany oddzielnie. Miejsce magazynowania odpadów niebezpiecznych należy urządzić na terenie utwardzonym, w specjalnie do tego celu przeznaczonych pojemnikach. Odpady te będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w tym zakresie. Odpady inne niż niebezpieczne powstające podczas przygotowania terenu do budowy będą zbierane w sposób zapewniający możliwość ich ponownego wykorzystania, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na placu budowy powstawać będą także odpady bytowe, tj. puszki, butelki, papiery, które należy składować w przystosowanych do tego celu pojemnikach. W celu właściwego ich zagospodarowania należy wytworzone odpady przekazać do unieszkodliwienia uprawnionym do tego celu podmiotom.

Plac magazynowy odpadów urządzony zostanie na utwardzonym podłożu, w miejscu nie kolidującym z obszarem projektowanych prac budowlanych.

W wyniku funkcjonowania parkingu podziemnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą powstawać będą odpady komunalne, które zagospodarowane powinny być zgodnie z regulacjami obowiązującymi na terenie miasta. System gospodarki odpadami na obszarze planowanej inwestycji oparty zostanie o segregację odpadów wytwarzanych przez użytkowników obiektu. Dla wytwarzanych odpadów przewidziane jest czasowe ich gromadzenie, a następnie przekazywanie specjalistycznym firmom - do odzysku bądź unieszkodliwienia. Przewiduje się ich magazynowanie w określonym, wydzielonym i oznakowanym miejscu, w szczelnych pojemnikach i na terenie utwardzonym. Projektowana inwestycja w czasie eksploatacji może być również źródłem odpadów pochodzących z utrzymania czystości i porządku, tj. odpady z czyszczenia urządzeń podczyszczających wody zanieczyszczone ropopochodnymi, powstających podczas wymiany zużytych urządzeń na nowe (np. oświetlenie). Nie przewiduje się możliwości powstawania odpadów przemysłowych.

Zgodnie z Kartą informacyjną przedsięwzięcia odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji będą magazynowane selektywnie w wydzielonych miejscach, w sposób chroniący środowisko przed zanieczyszczeniem, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do zagospodarowania. Inwestycja nie będzie powodowała ponadnormatywnego oddziaływania na stan środowiska.

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie stwarza zagrożenia dla zdrowia ludzi.

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

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

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że planowane zamierzenie nie będzie realizowane na obszarach wodno-błotnych bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie ani na terenach siedlisk łąkowych bądź w ujściach rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

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

c) obszary górskie lub leśne:

Inwestycja jest położona poza obszarami góorskimi.

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

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że planowana inwestycja realizowana będzie poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

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

Projektowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.). Inwestycja zlokalizowana jest w odległości ok. 670 m od najbliższych obszarów Natura 2000 – Ostoja Nadbużańska PLH140011 i Dolina Dolnego Bugu PLB140001.

Biorąc pod uwagę charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia stwierdza się, iż jego realizacja nie wpłynie w sposób negatywny na przedmiot i cele ochrony ww. obszaru Natura 2000, jak również jego integralność a także spójność całej Europejskiej Sieci Natura 2000. Inwestycja nie będzie znacząco negatywnie wpływać na obszary chronione i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania.

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

Z załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby w miejscu realizacji inwestycji oraz jej pobliżu występowały obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

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

Z przełożonych materiałów wynika, że planowana inwestycja nie będzie realizowana na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia:

Gęstość zaludnienia na terenie miasta i gminy Wyszków to 237 os/km<sup>2</sup> (wg danych GUS z 2016 r.).

i) obszary przylegające do jezior:

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

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

W rejonie przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Teren planowanej inwestycji leży w obrębie dorzecza Wisły w pograniczu obszarów jednolitej części wód powierzchniowych PLRW200021266979 (Bug od Broku do dopływu z Sitna), dla którego stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Dla opisywanej JCW wyznaczono derogację. W zlewni JCWP występuje presja komunalna i przemysłowa. W programie zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować presję komunalną w zakresie dostatecznym dla osiągnięcia dobrego stanu.

Rozwiązania techniczne wskazane przez Inwestora pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200055, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Ze względu na skalę, charakter inwestycji oraz jej zakres stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie



nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie się realizowane i eksploatowane w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami w 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 ustawy ooś, wynikające z:**

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

Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie miał charakter lokalny, ograniczony do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Położenie analizowanej inwestycji oraz jej zakres wyklucza możliwość oddziaływania przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski, zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

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 przedsięwzięcia można stwierdzić, że funkcjonowanie obiektu nie będzie wiązać się z wystąpieniem oddziaływań o znacznej wielkości i złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Informacje zawarte w dokumentach potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Zasięg oddziaływania będzie miał charakter lokalny. Z uwagi na skalę i charakter przedsięwzięcia obowiązujące normy jakości środowiska będą dotrzymane.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Podczas eksploatacji inwestycji oddziaływania będą miały charakter ciągły i związane będą z okresem funkcjonowania planowanej inwestycji.

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:

Biorąc pod uwagę skalę i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia, a także informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji, nie przewiduje się wystąpienia istotnych oddziaływań skumulowanych.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na etapie budowy i likwidacji inwestycji planuje się zastosowanie rozwiązań minimalizujących wpływ planowanego przedsięwzięcia na środowisko:

- emisje z maszyn budowlanych i samochodów ciężarowych będą minimalizowane poprzez wyłączanie silników w trakcie postoju bądź rozładunku/załadunku,
- prace będą prowadzone przy użyciu sprzętu w dobrym stanie technicznym,
- ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, prace uciążliwe ze względu na hałas prowadzone będą w porze dziennej, w godzinach 8.00 – 20.00,
- w miarę możliwości stosowane będą gotowe mieszanki wytwarzane w wytwórniach, aby ograniczyć do minimum operacje mieszania kruszywa ze spoiwem na miejscu budowy,

- ograniczenie emisji pyłu w trakcie transportu materiałów sypkich poprzez stosowanie plandek na samochodach przystosowanych do przewozu materiałów sypkich/pylastych,
- pylenie podczas prac budowlanych/ rozbiórkowych powinno być minimalizowane, zwłaszcza w okresach bezdeszczowych, poprzez polewanie wodą placów manewrowych i dróg dojazdowych,
- magazynowanie surowców sypkich pod plandekami lub zraszanie hałd magazynowych w razie konieczności; zraszać należy także powierzchnie odkryte niezadarnione w sytuacjach koniecznych np. w przypadku znacznego przesuszenia podłoża, czy silnych wiatrów,
- w sytuacjach koniecznych, drogi publiczne poza placem budowy czyścić z mas ziemnych nawieszonych pojazdami wyjeżdżającymi z budowy (zaleca się wykorzystać urządzenia do czyszczenia na mokro ograniczając wtórną emisję),
- realizacja wykopów powinna być prowadzona poza okresem wzmożonych opadów atmosferycznych, aby zapobiec konieczności odwodnienia wykopów pod fundamenty parkingu. W pracach ziemnych nie wolno dopuścić do gromadzenia się wody w wykopie z uwagi na możliwość pogorszenia warunków gruntowych,
- w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego jeżeli jest prawem wymagane
- ewentualną wycinkę zieleni przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, czyli w okresie od 16 października do końca lutego, w celu ograniczenia możliwości płoszenia, niepokojenia i przepędzania ptaków przebywających na drzewach przewidzianych do wycinki oraz w ich najbliższym sąsiedztwie; zakazuje się spalania pozostałości roślinnych na terenie budowy,
- uniemożliwić dostęp do terenu budowy osobom postronnym, poprzez ogrodzenie i oznakowanie terenu tablicami ostrzegawczymi i tablicą informacyjną, w tym również zabezpieczyć miejsca postoju maszyn budowlanych oraz zaplecze socjalne poprzez zastosowanie ogrodzenia, ewentualnie stały nadzór nad terenem budowy,
- zapewnić prawidłowy dostęp i dojazd na teren budowy dla służb ratowniczych i pomocniczych.
- w sytuacjach awaryjnych (np. rozlanie paliwa) podjąć natychmiastowe działania dla usunięcia skażonego gruntu i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych
- grunty zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi traktować jako odpady niebezpieczne, które będą przekazywane do unieszkodliwienia wyspecjalizowanej firmie.
- wszystkie odpady magazynować selektywnie, w sposób uniemożliwiający zmieszanie różnych rodzajów odpadów. Magazynowanie odpadów realizowane będzie na terenie utwardzonym.

Minimalizacja uciążliwości na środowisko na etapie eksploatacji planowanej inwestycji obejmuje:

- odprowadzenie ścieków porządkowych z terenu parkingu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ruch pojazdów odbywać się będzie wyłącznie w sposób przyjęty w organizacji ruchu,
- wyposażenie obiektu w sorbenty ropopochodnych oraz stosowny sprzęt przeciwpożarowy,
- magazynowanie odpadów w odpowiednich pojemnikach dostosowanych również do magazynowania odpadów selektywnie zbieranych,
- utrzymanie nawierzchni parkingu i innych ciągów komunikacyjnych w dobrej jakości (bez ubytków i nierówności) i czystości,
- systematyczne czyszczenie elementów związanych z odwodnieniem terenu, w tym



studzienek kanalizacyjnych, kanalizacji deszczowej i urządzeń oczyszczających - osadników i separatorów,

- utrzymanie czystości i porządku na terenie, w tym regularne opróżnianie koszy na śmieci, wymiana uszkodzonego oświetlenia, itp.

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1712) znowelizowała przepisy określające przesłanki, na podstawie których ustala się strony postępowania. Zgodnie z treścią art. 4 ust. 2 tej ustawy: „Do spraw wszczętych na podstawie ustawy zmienianej w art. 1 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 63, art. 64 ust. 1 i 3a, art. 65, art. 74 ust. 3b-3h, art. 84 ust. 1 i 1a oraz art. 86d ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”. W związku z tym nie wydano postanowienia o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego Burmistrz Wyszkowa stwierdził, że przy zachowaniu warunków określonych w decyzji, przedmiotowa inwestycja nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik – charakterystyka planowanego przedsięwzięcia.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.



Z up. Burmistrza  
*mgr Iwona Kozon*  
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarstwa Nieruchomościami

#### Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie.

Odwołanie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Burmistrza Wyszkowa.

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.

#### Otrzymują:

1. ZM TRANSPORT sp. zo.o. sp. k.  
ul. Przemysłowa 5, 07-200 Wyszków.
2. Strony postępowania wg art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.).
3. a/a.

Decyzja jest ostateczna  
i wykończona na podstawie  
art. 150 § 1 BRA

#### Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wyszkowie  
ul. Ignacego Daszyńskiego 28, 07-200 Wyszków.
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie  
ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem  
Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie  
Dębe, 07-140 Serock.



Z up. Burmistrza  
*mgr Iwona Kozon*  
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarstwa Nieruchomościami

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia p.n.**

**„Budowa zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym – budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” w m. Wyszaków, przy ul. Stefana Okrzei, działki nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 w obrębie 0001”**

Wnioskodawca: **ZM TRANSPORT PTM sp. zo.o. sp. k.**  
**ul. Przemysłowa 5**  
**07-200 Wyszaków**

Analizowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym - budynek „A” i „B” oraz usługami w parterze budynku „B” w m. Wyszaków, przy ul. Stefana Okrzei, działki nr ew. 4687, 4688, 4690, 4691/2, 4693/2, 4694, 4695/2, 4696/1 o całkowitej powierzchni 11825,0 m<sup>2</sup>.

Dojazd na teren planowanego przedsięwzięcia realizowany będzie z dróg asfaltowych gminnych – ul. Okrzei oraz ul. 11-go Listopada.

Na etapie niniejszej karty informacyjnej Inwestor zakłada następujące parametry planowanego przedsięwzięcia:

- dla inwestycji zaprojektowano 275 miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej o powierzchni 8322,58 m<sup>2</sup> oraz 21 miejsc parkingowych naziemnych,
- maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynku „A” wynosić będzie 259, zaś minimalna – 250 lokali mieszkalnych,
- maksymalna liczba lokali mieszkalnych w budynku „B” wynosić będzie 16, zaś minimalna – 14 lokali mieszkalnych,
- planowana liczba mieszkańców dla całej inwestycji – 505 mieszkańców,
- na parterze budynku „B” przewidziana jest lokalizacja części usługowej o powierzchni ok. 431 m<sup>2</sup>,
- w całym zespole projektuje się mieszkania o minimalnej powierzchni ok. 28 m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni ok. 112 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa mieszkalna wyniesie 14133,34 m<sup>2</sup> zaś powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru) 4611,50 m<sup>2</sup>.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia obejmie usunięcie warstwy humusu wraz z roślinnością zielną z terenu objętego zamierzeniami inwestorskimi, wykonanie wykopu pod garaż podziemny oraz plantowanie części terenu działek pod planowane budynki, lokalizację obiektów budowlanych i utwardzenie ciągów komunikacyjnych.

W przypadku projektowanego garażu podziemnego planuje się wykonanie fundamentów na płycie fundamentowej (alternatywę stanowią ławy fundamentowe). W przypadku projektowanych budynków przewiduje się, że zostaną one wykonane w technologii szkieletu żelbetowego z wypełnieniem z pustaków gazobetonowych, porotherm lub silka. Dach w formie stropodachu odwróconego. Podczas budowy wykorzystane zostaną aktualnie obowiązujące normy jakości, BHP oraz ochrony środowiska.

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Kozon  
mgr inż. Kozon





Wyszków, dnia 23.05.2019r.

PGN.6722.31.2019

Pracownia Projektowo-Architektoniczna

ENERGAM Michał Gryz

Ul. Świętojańska 11

07-200 Wyszków

W odpowiedzi na pismo z dnia 10.05.2019r. w załączeniu przesyłam pismo z Wydziału Edukacji i Spraw Społecznych w sprawie prognozowanej liczby dzieci , jakie mogą być przyjęte do szkół i przedszkoli.

Z up. Burmistrza  
*mgr Iwona Kozon*  
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

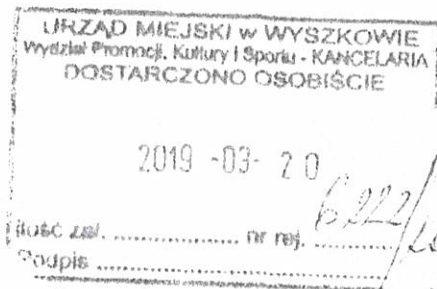
**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a.

*Sprawę prowadzi:*

*Wioletta Gajewska Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami,  
pokój 131, tel. 029/743-77-60*





PGN 6722.23.2019  
Wyszków, 13 marca 2019 r.

ED.4424.5.6.2019

Wydział Zagospodarowania  
Przestrzennego i Gospodarki  
Nieruchomościami  
wm.

Wydział Edukacji i Spraw Społecznych, w odpowiedzi na pismo PGN.6722.23.2019, przekazuje zestawienie liczby urodzeń dzieci w poszczególnych latach z podziałem na obwody szkół podstawowych. Dla przedszkoli, funkcjonujących na terenie gminy, nie ma podstawy prawnej do tworzenia obwodów. Dane, o których mowa powyżej, zostały otrzymane od Wydziału Ogólnego i Spraw Obywatelskich wm., 2 października 2018 r. (stan na 26 września 2018 r.).

Zgodnie z obowiązującym prawem do klas I szkół podstawowych przyjmowane są dzieci 7 letnie. Wobec powyższego do klasy I zostaną przyjęte:

1. w roku szkolnym 2019/2020 dzieci urodzone w roku 2012, tj. 338 dzieci,
2. w roku szkolnym 2020/2021 dzieci urodzone w 2013 r., tj. 322 dzieci,
3. w roku szkolnym 2021/2022 dzieci urodzone w 2014 r, tj. 340 dzieci,
4. w roku szkolnym 2022/2023 dzieci urodzone w 2015 r., tj. 363 dzieci.

Tabela 1. Liczba urodzeń w poszczególnych latach w podziale na obwody szkół podstawowych (szkoły na terenie miasta).

	2017 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.	2013 r.	2012 r.	2011 r.	2010 r.
SP1	69	73	58	78	65	68	75	72
SP2	64	59	64	72	60	67	82	80
SP4	63	59	70	60	51	61	67	80
SP5	103	133	123	93	117	94	81	111
SP3	41	43	48	37	29	48	35	44

Jednocześnie informuję, iż na terenie Gminy Wyszków funkcjonuje 5 przedszkoli publicznych, 9 przedszkoli niepublicznych funkcjonujących na terenie miasta (w tym 2 działające na takich samych zasadach jak publiczne). Wykaz przedszkoli wraz z danymi teleadresowymi znajduje się na oficjalnej stronie Gminy Wyszków w zakładce oświata – placówki oświatowe.

Tabela 2. Liczba miejsc w przedszkolach i oddziałach przedszkolnych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Wyszków

LP.	Przedszkole publiczne, oddział przedszkolny w szkole podstawowej	Przewidywana liczba miejsc/liczba dzieci	Liczba miejsc do naboru rok szkolny 2019/2020	Liczba miejsc do naboru 2018/2019	Liczba miejsc do naboru 2017/2018	Średnia liczba miejsc do naboru
1	Oddział Przedszkolny w SP4	50	24	0	0	24
2	Oddział Przedszkolny w SP5	25	46	50	50	48
3	Oddział Przedszkolny w SP3	50	25	8	8	13
4	Przedszkole nr 1	220	73	94	47	71
5	Przedszkole nr 2	160	46	32	25	34
6	Przedszkole nr 4 Integracyjne	100	27	31	16	24
7	Przedszkole nr 7	256	55	69	(15+50)=65	63
8	Przedszkole nr 9	160	48	53	1	34

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:**

- ***Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji***
- ***Oświadczenie inwestora***
- ***Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikami***
- ***Decyzja Burmistrza Wyszkowa nr PGN.6220.9.2019***
- ***Pismo nr PGN.6722.31.2019 – prognoza liczby dzieci, jakie mogą być przyjęte do szkół i przedszkoli***