

OBWIESZCZENIE*
Burmistrza Miasta i Gminy Serock

Serock, 21.03.2019 r.

OŚRiL.6220.11.94.2017.AK

DECYZJA Nr 22/2019
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71, art. 75 ust. 1 pkt 4) oraz art. 85 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn.zm.) – dalej zwana ustawą ooŚ w związku z § 3 ust. 1 pkt. 56a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) a także art. 104, art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn.zm.) – dalej zwany Kpa,

- po rozpatrzeniu wniosku Pana Aleksandra Śpiewak pełnomocnika Portico Marina Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k., ul. Spokojna 5, 01 – 044 Warszawa
- po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz po uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie
- po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko

- I. umarzam postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. ***Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami – wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu*** w części dotyczącej realizacji przedmiotowej inwestycji na nieruchomościach oznaczonych numerami 153 oraz 146/3 obręb 11 Jadwisin, gmina Serock, powiat legionowski,
- I. ustalam środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. ***Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami – wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu*** i określam

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Planowane do realizacji przedsięwzięcie pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami – wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu* zlokalizowane będzie na działkach o numerach ewid. 111/50 oraz 111/225 obręb 11 Jadwisin, gmina Serock, powiat legionowski.

Całkowita powierzchnia działek, na których będzie zrealizowana inwestycja wynosi 0,88 ha, a powierzchnia użytkowa garaży podziemnych wyniesie 0,34 ha. Teren jest niezabudowany i nieogrodzony.

Otoczenie inwestycji stanowią drogi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz Jezioro Zegrzyńskie.

Przedmiotem inwestycji jest realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinną 'Portico Marina' z dwupoziomowym garażem podziemnym oraz rampą wjazdową / wyjazdową, częścią usługową na parterze i kondygnacji -1, częścią sportowo-rekreacyjną, w tym z basenem krytym, na kondygnacji -1, infrastrukturą

techniczną, w tym z budynkiem stacji trafo i agregatu, kortem do paddle tenisa, placem zabaw, miejscami postojowymi, drogą dojazdową, ogrodzeniem oraz innymi elementami zagospodarowania terenu.

- a. Część 1 – 4 kondygnacje nadziemne - zlokalizowana w północno-wschodnim obszarze działki, zawiera funkcje mieszkalne na kondygnacjach 3 i 4 oraz usługowe na kondygnacjach 1 i 2 (odpowiednio na poziomie -1 oraz na parterze).
- b. Część 2 – 4 kondygnacje nadziemne, 2 kondygnacje podziemne – zaprojektowana wokół centralnego dziedzińca otwartego na południe, w stronę brzegu jeziora, zlokalizowana w centralnym obszarze działki, zawiera funkcje mieszkalne na wszystkich kondygnacjach 1 - 4.
- c. Część 3 – 1 kondygnacja nadziemna – zlokalizowana w południowym obszarze działki, zawiera funkcje sportowo-rekreacyjne: basen z pomieszczeniem technicznym pełniący funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Na dwóch kondygnacjach podziemnych części 2 budynku oraz w części pod dziedzińcem zaplanowano budowę garażu mieszczącego 115 miejsc postojowych, pomieszczenia techniczne i część sportowo-rekreacyjną.

Dodatkowo w ramach inwestycji zaplanowano budowę następującej infrastruktury towarzyszącej:

- a. stacja trafo, agregat wraz z odpowiednią infrastrukturą – zlokalizowane w północno – wschodniej części działki,
- b. elementy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gazowej,
- c. drogę dojazdową wraz z miejscami parkingowymi oraz chodnikami,
- d. place zabaw oraz kort do paddle tenisa oraz
- e. zagospodarowanie zieleni.

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

- 1) przed przystąpieniem do wycinki drzew oraz do zdjęcia wierzchniej warstwy gleby, dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków objętych ochroną
- 2) należy umożliwić drobnym ssakom ucieczkę z terenu robót przed rozpoczęciem prac budowlanych;
- 3) wycinkę drzew przeprowadzić w okresie od 1 września do 28 lutego lub poza tym terminem pod nadzorem ornitologa, który określi możliwość realizacji tego typu działań i uszczegółowi środki minimalizujące negatywne oddziaływania na awifaunę;
- 4) w trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew przeznaczonych do adaptacji zgodnie ze sztuką ogrodniczą (np. wygrodenie; zastosowanie osłon przypniowych);
- 5) prace w obrębie korzeni wykonywać ręcznie, przy głębokich wykopach zastosować ekrany zabezpieczające; magazynowanie materiałów budowlanych lub odpadów prowadzić poza zasięgiem koron drzew; w ww. strefie nie lokalizować parkingów i dróg dojazdowych;
- 6) przeszklenia w elewacji budynku wykonać z szyb z filtrami UV lub wprowadzić inne zabezpieczenia przez kolizjami z ptakami (np. umieszczanie na zewnętrznej stronie okien transparentnych rolet typu „Bird Screen”);
- 7) należy wykonać nasadzenia zastępcze w ilości 1:1, z wykorzystaniem rodzimych szlachetnych odmian o obwodach pni minimum 18 cm;
- 8) przewidzieć w projekcie budowlanym konieczność adaptacji kasztanowców oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako drzewa szczególnie wartościowe (nr 1-9);

- 9) przewidzieć pielęgnację zieleni, w tym zabiegi mające na celu ograniczanie obecności owada szrotówka kasztanowcowiaczka (np. grabienie i niszczenie liści, lepowanie pni);
- 10) na etapie realizacji prace budowlane prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00;
- 11) zaplecze budowlane oraz miejsce gromadzenia sprzętu budowlanego zlokalizować w jak największej odległości od najbliższej zabudowy mieszkaniowej;
- 12) prace budowlane wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;
- 13) na etapie budowy systematycznie czyścić teren inwestycji, w tym czyścić koła pojazdów opuszczających plac budowy, wyjeżdżających na drogi publiczne;
- 14) zabezpieczyć materiały pyliste przed rozwiewaniem (np. poprzez osłanianie przed działaniem wiatru miejsc składowania materiałów zawierających drobne frakcje pyłowe, przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych pojazdów transportujących materiały sypkie, ograniczenie prędkości jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy, zraszanie placu budowy wodą);
- 15) powstające podczas prac budowlanych masy ziemne gromadzić w wyznaczonym miejscu i przekazać uprawnionym podmiotom do zagospodarowania;
- 16) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w wyznaczonym miejscu placu budowy, w sposób zabezpieczający przed pyleniem, rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 17) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach, odpornych na działanie składników umieszczanych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający ww. odpady przed wpływem warunków atmosferycznych; miejsca magazynowania ww. odpadów oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych i zwierząt; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 18) na etapie realizacji, w zależności od sposobu organizacji placu budowy, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet lub do miejskiej sieci kanalizacyjnej; zbiorniki systematycznie opróżniać (nie można dopuścić do ich przepełnienia) przez uprawniony do tego celu podmioty i wywozić do oczyszczenia do oczyszczalni ścieków;
- 19) w przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych oraz w sposób ograniczający wpływ ww. prac do najbliższego otoczenia terenu inwestycji; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów; ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić przy użyciu igłofiltrów; wody z ewentualnego odwodnienia odprowadzać, po uprzednim podczyszczeniu, do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 20) na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę realizować z gminnej sieci wodociągowej; prowadzić rejestr zużycia wody;
- 21) ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 22) ścieki z garaży po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 23) ścieki z gastronomii przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacyjnej podczyszczać w separatorze tłuszczu;
- 24) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz z powierzchni utwardzonych odprowadzać poprzez system skrzynek rozsączających do gruntu i/lub powierzchniowo poprzez wyznaczone powierzchnie chłonne;
- 25) dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki;

- 26) powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach, odpornych na działanie składników umieszczanych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym, zadaszonym miejscu o utwardzonym i szczelnym podłożu; miejsca magazynowania ww. odpadów oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych i zwierząt; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 27) powstające na etapie eksploatacji inwestycji odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach, kontenerach lub innych opakowaniach, w sposób zabezpieczający przed możliwością powstawania odcieków i zanieczyszczenia środowiska gruntowo- wodnego; ww. odpady przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania.

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

Zastosowanie na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji maksymalnie:

- 1) 66 wentylatorów RAT wyposażonych w tłumiki o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 48,6 Db każdy (po zastosowaniu ww. tłumików);
- 2) 30 klimatyzatorów o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69,0 dB każdy;
- 3) 4 wentylatorów dachowych oddymiających o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 100,0 dB każdy;
- 4) 2 central nawiewno-wywiewnych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 44,7 dB każda;
- 5) 1 centrali nawiewno-wywiewnej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 49,4 dB.

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

5. Nakładam obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej w zakresie klimatu akustycznego.

W terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od rozpoczęcia eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wykonać kontrolne pomiary poziomów hałasu na najbliższych terenach objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami szczegółowymi w tym zakresie. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska niezwłocznie zaprojektować i zastosować zabezpieczenia akustyczne ograniczające emisję hałasu do środowiska. Skuteczność zastosowanych rozwiązań potwierdzić niezwłocznie kolejnymi pomiarami poziomów hałasu. Wyniki przeprowadzonych pomiarów wraz z opisem dokonanych korekt przedstawić Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock, MWIOŚ w Warszawie, w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie od opracowania ich wyników.

6. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 5 czerwca 2017 r. do Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku wpłynął wniosek Pana Aleksandra Śpiewak, pełnomocnika Portico Marina Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k., ul. Spokojna 5, 01 – 044 Warszawa, uzupełniony w dniu 31 lipca 2017 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami – wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu zlokalizowane będzie na działkach o numerach ewid. 111/50 oraz 111/225 (odtworzenie miejsc postojowych na drodze publicznej) oraz 153 i 146/3 (urządzenia kanalizacyjne) w obrębie ewid. nr 5-00-11, gm. Serock.*

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

Do wniosku dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia, sporządzoną w czerwcu 2017 r. przez firmę RSK Polska Sp. z o.o., ul. Bitwy Warszawskiej 1920r., 7a, 02 – 366 Warszawa.

Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 18 sierpnia 2017 r. zawiadomił strony postępowania o wszczętym postępowaniu oraz o wystąpieniu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia (z uwagi na fakt, że ich liczba przekraczała 20 – dokonał tego w formie publicznego obwieszczenia: zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy informacyjnej w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku oraz w miejscu planowanej realizacji przedsięwzięcia).

Przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 56a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz.71), dla których może być wymagana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - przyjętym Uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 03.06.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 7420 z dnia 01.07.2013 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie:

1. Działka nr 111/50 w obrębie Jadwisin, gm. Serock położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku planu symbolem MWU8.
2. Działka nr 111/225 w obrębie Jadwisin, gm. Serock położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD36.
3. Działki nr 146/3 i 153 w obrębie Jadwisin, gm. Serock położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny wód powierzchniowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem WS1.
4. wszystkie ww. działki położone są w granicach:
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (dotyczy nr 153 i 146/3).

W dniu 7 września 2017 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Serock wpłynęła opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie z dnia 1 września 2017 r. znak PPIS.ZNS.712.3549.27.2017 stwierdzająca możliwość odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z następującym zastrzeżeniem: „*na etapie projektowania należy uwzględnić wszystkie zabezpieczenia wymienione w karcie informacyjnej, dotyczące zarówno budowy jak i eksploatacji inwestycji, w celu minimalizacji ryzyka negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko (szczególnie wyeliminowanie zagrożenia skażeniem środowiska gruntowo – wodnego)*”.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak WOOS-I.4240.844.2017.AGO.5 z dnia 17 listopada 2017 r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, niemniej jednak istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach szeregu warunków i wymagań tj.:

- 1) w przypadku konieczności odwodnienia dna wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić za pomocą zestawów igłofiltrów, w sposób niepowodujący wytworzenia leja depresji, wykraczającego poza teren inwestycyjny i niepowodujący trwałego obniżenia wód gruntowych; wody z odwodnienia odprowadzać do kanalizacji miejskiej;
- 2) wszelkie działania związane z realizacją inwestycji prowadzić z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; przed przystąpieniem do wycinki drzew oraz do zdjęcia wierzchniej warstwy gleby, dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej;
- 3) przed rozpoczęciem prac budowlanych umożliwić drobnym ssakom ucieczkę z terenu robót;

- 4) wycinkę drzew przeprowadzić w okresie od 1 września do 28 lutego lub poza tym terminem pod nadzorem ornitologa, który określi możliwość realizacji tego typu działań i uszczegółowi środki minimalizujące negatywne oddziaływania na awifaunę;
- 5) w trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew przeznaczonych do adaptacji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą (np. wygradzenie, zastosowanie osłon przypniowych);
- 6) prace w obrębie korzeni wykonywać ręcznie, zaś przy głębokich wykopach zastosować ekrany zabezpieczające; magazynowanie materiałów budowlanych lub odpadów prowadzić poza zasięgiem koron drzew; w ww. strefie nie lokalizować parkingów i dróg dojazdowych;
- 7) przeszklenia w elewacji budynku wykonać z szyb z filtrami UV lub wprowadzić inne zabezpieczenia przed kolizjami z ptakami (np. umieszczanie na zewnętrznej stronie okien transparentnych rolet typu „Bird Screen”);
- 8) wykonać nasadzenia zastępcze w ilości 1:1, z wykorzystaniem rodzimych szlachetnych odmian o obwodach pni minimum 18 cm;
- 9) w projekcie budowlanym przewidzieć konieczność adaptacji kasztanowców oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako drzewa szczególnie wartościowe (nr 1 - 9);
- 10) na etapie eksploatacji przewidzieć pielęgnację zieleni, w tym zabiegi mające na celu ograniczenie obecności owada szrotówka kasztanowcowiaczka (np. grabienie i niszczenie liści, lepowanie pni).

Planowane przedsięwzięcie położone jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z § 6 ust 1 pkt 2) tegoż Rozporządzenia w strefie zwykłej Obszaru zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Jest to realizacja delegacji ustawowej do wprowadzenia w ustanawianych obszarach chronionego krajobrazu zakazów, o których mowa w art. 24 ust 1 ustawy *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn.zm.).

Stosowne zapisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego należało odnieść do ustawy *o ochronie przyrody*. Zgodnie z art. 24 ust.3 w/w ustawy zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. W takim przypadku, gdy planowane przedsięwzięcie ma być realizowane na obszarze chronionego krajobrazu i należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Serock postanowił w przedmiotowej sprawie nałożyć obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w zakresie ustalonym w art. 66 ustawy ooś – Postanowienie 30/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r., zawieszając postępowanie do czasu otrzymania raportu.

W dniu 24 stycznia 2018 r. do tut. Urzędu został złożony raport o oddziaływaniu na środowisko, sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w Postanowieniu 30/2017 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 18 grudnia 2017 r., w związku z czym przedmiotowe postępowanie zostało podjęte.

W toku dalszych czynności, na postawie art. 77 ust. 1 ustawy ooś Burmistrz Miasta i Gminy Serock wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie o opinię. W związku ze zmianami w ustawie *Prawo wodne* uzgodnienie PGW Wody Polskie nie było ostatecznie wymagane dla określenia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie zaopiniował pozytywnie realizację ww. przedsięwzięcia (opinia z dnia 28 marca 2018 r. znak ZNS.471.1013.1.20158), zgłaszając następujące uwarunkowania dla jego realizacji:

- 1) w sąsiedztwie terenów podlegających ochronie akustycznej prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, a zaplecze budowy lokalizować w jak największej odległości od tych terenów oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- 2) rozwiązania z zakresu odwodnienia terenu muszą zabezpieczać czystość wód powierzchniowych i gleby (w szczególności: odprowadzenie do gruntu wód opadowych z powierzchni utwardzonych można realizować po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych;
- 3) na etapie projektowania oraz w trakcie budowy i eksploatacji należy uwzględnić wszystkie wymienione w raporcie działania i zabezpieczenia w celu minimalizacji ryzyka negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 4 kwietnia 2018 r. wpłynęły uwagi do „Raportu ...” wniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową Drewnowskiego 10 i Wspólnotę Mieszkaniową Drewnowskiego 12, a 6 kwietnia 2018 r. uwagi wniosło Stowarzyszenie Mieszkańców Jadwisina „Tramwaj Wiejski”.

W trakcie dokonywania wymaganych prawem uzgodnień, Inwestor był kilkakrotnie wzywany do uzupełnienia braków oraz wyjaśnień informacji zawartych w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Ostatecznie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedsięwzięcia postanowieniem z dnia 30 października 2018 r. znak WOOS-I.4221.60.2018.AGO.12.

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień i opinii, Burmistrz Miasta i Gminy Serock w dniu 27 listopada 2018 r. zawiadomił (poprzez podanie do publicznej wiadomości) o możliwości składania uwag i wniosków dotyczących planowanego przedsięwzięcia wskazując jednocześnie termin oraz określając możliwe sposoby wnoszenia uwag i wniosków. Zawiadomienie zostało wysłane do Stron postępowania, zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na tablicy urzędowej w siedzibie organu, w miejscu realizacji przedsięwzięcia, jak również opublikowane w prasie o charakterze lokalnym.

W wyznaczonym przez Organ terminie, tj. w dniach 4, 19 i 27 grudnia 2018 r. wpłynęły uwagi do raportu oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia wniesione przez Stowarzyszenie Mieszkańców Jadwisina, Zarząd Rady Osiedla Zegrze oraz Wspólnoty Mieszkaniowe: Drewnowskiego 10 i 12. W związku z powyższym, realizując zasadę wynikającą z art. 7 Kpa – polegającą na podejmowaniu wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jak również mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli, w dniu 18 stycznia 2019 r. na podstawie art. 50 Kpa wezwał Inwestora do złożenia w przedmiotowej sprawie wyjaśnień na piśmie w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Wyjaśnienia wpłynęły w dniu 29 stycznia 2019 r.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, uwzględniającego analizę przedstawionego przez Inwestora raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami – wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu* zlokalizowane będzie na działkach o numerach ewid. 111/50 oraz 111/225 (odtworzenie miejsc postojowych na drodze publicznej) oraz 153 i 146/3 (urządzenia kanalizacyjne) w obrębie ewid. nr 5-00-11, gm. Serock, opinie i uzgodnienia właściwych organów, wyjaśnienia i uzupełnienia co do charakteru przedsięwzięcia wniesione przez Inwestora na wezwanie Burmistrza Miasta i Gminy Serock oraz w oparciu o wiedzę własną Organu ustalono, co następuje:

Planowane do realizacji przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na działkach nr ewid. 111/50 oraz 111/225 obręb 11 Jadwisin, gmina Serock położonych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w toku prowadzonego postępowania Inwestor ograniczył zakres wniosku wyłączając, z uwagi na wybór ostatecznych rozwiązań odwodnienia, z zakresu przedsięwzięcia dwie działki, tj. działki o numerach ewid. 153 i 146/3 obr. 11 Jadwisin, na których pierwotnie miały być zlokalizowane urządzenia kanalizacyjne. Organ ostatecznie zagadnienie to rozstrzygnął w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

Przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 56a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz.71) tj.: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52 – 55 i 57, wraz

z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1 – 5 , 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 3 tej ustawy”.

W ramach realizacji przedsięwzięcia planowana jest realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej 'Portico Marina' z dwupoziomowym garażem podziemnym oraz rampą wjazdową / wyjazdową, częścią usługową na parterze i kondygnacji -1, częścią sportowo-rekreacyjną, w tym z basenem krytym, na kondygnacji -1, infrastrukturą techniczną, w tym z budynkiem stacji trafo i agregatu, kortem do paddle tenisa, placem zabaw, miejscami postojowymi, drogą dojazdową, ogrodzeniem oraz innymi elementami zagospodarowania terenu.

- a. Część 1 – 4 kondygnacje nadziemne - zlokalizowana w północno-wschodnim obszarze działki, zawiera funkcje mieszkalne na kondygnacjach 3 i 4 oraz usługowe na kondygnacjach 1 i 2 (odpowiednio na poziomie -1 oraz na parterze).
- b. Część 2 – 4 kondygnacje nadziemne, 2 kondygnacje podziemne – zaprojektowana wokół centralnego dziedzińca otwartego na południe, w stronę brzegu jeziora, zlokalizowana w centralnym obszarze działki, zawiera funkcje mieszkalne na wszystkich kondygnacjach 1 - 4.
- c. Część 3 – 1 kondygnacja nadziemna – zlokalizowana w południowym obszarze działki, zawiera funkcje sportowo-rekreacyjne: basen z pomieszczeniem technicznym pełniący funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Na dwóch kondygnacjach podziemnych części 2 budynku oraz w części pod dziedzińcem zaplanowano budowę garażu mieszczącego 115 miejsc postojowych, pomieszczenia techniczne i część sportowo-rekreacyjną.

Dodatkowo w ramach inwestycji zaplanowano budowę następującej infrastruktury towarzyszącej:

- a. stacja trafo, agregat wraz z odpowiednią infrastrukturą – zlokalizowane w północno – wschodniej części działki,
- b. elementy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gazowej,
- c. drogę dojazdową wraz z miejscami parkingowymi oraz chodnikami,
- d. place zabaw oraz kort do paddle tenisa oraz
- e. zagospodarowanie zieleni.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz hałasu spowodowana eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Z uwagi na fakt, że uciążliwości te będą miały charakter okresowy – ustąpią po zakończeniu prac realizacyjnych – Burmistrz Miasta i Gminy Serock, za organami uzgadniającymi przedmiotową inwestycję, wprowadził w niniejszej decyzji warunki mające na celu ograniczenie emisji hałasu czy też zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego.

Wskazano także sposób postępowania z odpadami powstającymi w trakcie realizacji przedsięwzięcia, w szczególności zwrócono uwagę na fakt, że wydobyty w trakcie prac budowlanych grunt nie będzie wykorzystywany do kształtowania powierzchni na terenie planowanej inwestycji, ale zostanie przekazany uprawnionym podmiotom do zagospodarowania.

Odnosząc się do fazy eksploatacji przedsięwzięcia:

- a) Dokonano analizy kwestii poboru wód, sposobu zagospodarowania ścieków i wód opadowych i roztopowych. Pobór wód realizowany będzie z sieci wodociągowej, prowadzony będzie rejestr jej zużycia, ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej a wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną poprzez system skrzynek rozsączających do gruntu i/lub powierzchniowo poprzez wyznaczone powierzchnie chłonne. Uznać zatem należy, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo – wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.
- b) Funkcjonowanie przedsięwzięcia wiązać się będzie z powstawaniem odpadów (niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne), niemniej jednak zachowanie warunków określonych w niniejszej decyzji stanowić będzie dostateczne zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem oraz zapewnić będzie bezpieczeństwo życia i zdrowia ludzi w związku z magazynowaniem odpadów.

- c) W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne planowanych do budowy obiektów. Przedłożona analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Przedmiotowa inwestycja obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina zlokalizowana będzie w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 42 poz. 870 ze zm.). Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w odległości około 5,7 km od obszaru Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045.

Dla realizacji przedsięwzięcia konieczna jest wycinka roślinności kolidującej z inwestycją oraz przeprowadzenie wykopów budowlanych. Celem ochrony zwierząt bytujących na terenie przedsięwzięcia określono warunki rozpoczęcia prac.

Z uwagi na fakt, że w elewacji budynku zastosowane zostaną przeszklenia, które mogą zwiększyć śmiertelność ptaków na skutek ich kolizji z szybami określono konieczność uwzględnienia w projekcie budowlanym odpowiednich konstrukcji widocznych dla ptaków.

W przypadku stwierdzenia występowania na terenie inwestycji gatunków chronionych, ewentualnie jeśli działania inwestycyjne będą naruszać zakazy w stosunku do gatunków objętych ochroną, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia wymaganego art. 56 ustawy o ochronie przyrody na odstępstwa od zakazów.

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

Organ w prowadzonym postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa zgromadził uwagi i wnioski, do których odniósł się w następujący sposób:

1. zgodność planowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium zagospodarowania – należy zauważyć, że niezgodność z planem stanowi przesłankę odmowy wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
2. wpływ inwestycji na stan powietrza – organ przychylił się do stanowiska Inwestora, że ograniczenie przewietrzania zabudowy usytuowanej za budynkiem, jest minimalizowany poprzez formę architektoniczną budynku, tworzącego niejednorodną bryłę, ponadto zaprojektowano ażurowe przejścia na poziomie dwóch kondygnacji;
3. nieścisłości w dokumentacji dotyczące obiektów o charakterze zabytkowym – Inwestor w przedstawionej dokumentacji prawidłowo wskazał obecność na terenach sąsiednich obszarów o historycznym znaczeniu militarnym oraz budynków o wartościach historycznych, żaden z powyższych nie koliduje z planowanym przedsięwzięciem; słusznie, w ocenie organu, Inwestor podniósł, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności ustawy o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami będzie przestrzegał wszelkich zaleceń związanych z koniecznością ochrony i monitorowania potencjalnych kolizji z zabytkami archeologicznymi;
4. rzetelność dokumentacji – raportu o oddziaływaniu na środowisko opracowanym na zlecenie Inwestora – organ uznał, że Inwestor właściwie odniósł się do wymagań ustawowych raportu przewidzianych w art. 66 ustawy o oś. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości fakt, że raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stanowi kluczowy dowód w sprawach dotyczących ustalenia środowiskowych uwarunkowań danego przedsięwzięcia. W konsekwencji, organy administracji mają obowiązek ocenić na podstawie art. 80 Kpa wartość dowodową raportu. Odnosząc się do uwagi złożonej w trakcie udziału społeczeństwa w przedmiotowym postępowaniu dotyczącej „niezależności autora raportu” – sądy administracyjne wyrażają pogląd stwierdzający, że zastrzeżenia wobec przedłożonego raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, aby nie były uznane za gołosłowne powinny zostać poparte na przykład ekspertyzą, która w sposób udokumentowany wskazuje wady raportu. Podważenie ustaleń raportu, co do

zasady, mogłoby nastąpić jedynie poprzez przedstawienie równie kompletnej analizy uwarunkowań przyrodniczych (tzw. kontrraportu), sporządzonej przez specjalistów dysponujących równie fachową wiedzą jak autorzy raportu, której wnioski pozostawałyby w rażącej sprzeczności do tych zawartych w raporcie przedłożonym przez inwestora (por.: wyrok NSA z dnia 26 marca 2015 r., sygn. akt II OSK 2032/13, CBOSA).

W orzecznictwie zaznacza się ponadto, że choć raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko podlega ocenie organu prowadzącego postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, to ocena ta z pewnych koniecznych względów musi być ograniczona, gdyż organ nie dysponuje odpowiednią specjalistyczną wiedzą, aby móc w pełni ocenić wszystkie jego aspekty (por.: wyrok NSA z dnia 26 marca 2015 r., sygn. akt II OSK 2032/13). Istotne zatem w tej kwestii jest rozstrzygnięcie organu uzgadniającego – który posiadając wiedzę specjalistyczną uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia a zatem uznał, że wariant proponowany przez Inwestora nie będzie, przy dochowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji, negatywnie oddziaływać na środowisko. Co ważne, zarzut wydania uzgodnienia na podstawie raportu sporządzonego na zlecenie Inwestora a nie własnego opracowania RDOŚ nie znajduje umocowania w obowiązującym porządku prawnym, a zatem sugestia ta nie może zostać spełniona;

- uwagi dotyczące „nieuczciwej praktyki rynkowej”, „strat finansowych Mieszkańców Wspólnot Drewnowskiego 10 i 12”, czy też „naruszenia zasad urbanistyki i architektury” – postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym w szczególności te postępowania, w których wymagana jest ocena oddziaływania na środowisko mają na celu zbadanie czy rodzaj i charakter inwestycji mogą negatywnie oddziaływać na środowisko. Przedmiotem niniejszego postępowania nie była zatem ocena czy w związku z realizacją inwestycji mogą zostać naruszone interesy osób trzecich, szczególnie w kontekście naruszenia norm z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

Z uwagi na fakt, że przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, organ nie określił wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych. Charakter przedsięwzięcia nie wymaga konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

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

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

- Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Serock w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
- Zgodnie z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
- Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej odpowiedniej klauzuli.

4. Zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz.2081 ze zm.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 - 13 w/w ustawy. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Powyższy termin może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.



Z up. Burmistrza Miasta i Gminy
Zastępca Burmistrza

mgr Józef Zajac

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł zgodnie z treścią części I pkt 45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., z poz.1827).

Otrzymują:

1. Aleksander Śpiewak
2. Marta Wasik
3. Strony niniejszego postępowania będą zawiadamiane o czynnościach administracyjnych w niniejszej sprawie poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu oraz w miejscu planowanego przedsięwzięcia. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia
4. a/a

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

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

* liczba stron postępowania przekracza powyżej 20 stosuje się przepis art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), w związku z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.), podano do publicznej wiadomości (tablica ogłoszeń UMiG Serock, strona internetowa urzędu-bip, w terenie-w pobliżu miejsca planowanego przedsięwzięcia)

Charakterystyka przedsięwzięcia

1. Planowane do realizacji przedsięwzięcie pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Portico Marina z częścią usługową, garażem podziemnym, wjazdami – wyjazdami, infrastrukturą techniczną, budynkiem dla stacji trafo oraz elementami zagospodarowania terenu* polegające na zlokalizowane będzie na działkach o numerach ewid. 111/50 oraz 111/225 obręb 11 Jadwisin, gmina Serock, powiat legionowski.
2. Przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 56a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz.71), dla których może być wymagana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
3. Całkowita powierzchnia działek, na których będzie zrealizowana inwestycja wynosi 0,88 ha, a powierzchnia użytkowa garaży podziemnych wyniesie 0,34 ha. Teren jest niezabudowany i nieogrodzony.
4. Otoczenie inwestycji stanowią drogi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna oraz Jezioro Zegrzyńskie.
5. Przedmiotem inwestycji jest realizacja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej 'Portico Marina' z dwupoziomowym garażem podziemnym oraz rampą wjazdową / wyjazdową, częścią usługową na parterze i kondygnacji -1, częścią sportowo-rekreacyjną, w tym z basenem krytym, na kondygnacji -1, infrastrukturą techniczną, w tym z budynkiem stacji trafo i agregatu, kortem do paddle tenisa, placem zabaw, miejscami postojowymi, drogą dojazdową, ogrodzeniem oraz innymi elementami zagospodarowania terenu.
Część 1 – 4 kondygnacje nadziemne - zlokalizowana w północno-wschodnim obszarze działki, zawiera funkcje mieszkalne na kondygnacjach 3 i 4 oraz usługowe na kondygnacjach 1 i 2 (odpowiednio na poziomie -1 oraz na parterze).
Część 2 – 4 kondygnacje nadziemne, 2 kondygnacje podziemne – zaprojektowana wokół centralnego dziedzińca otwartego na południe, w stronę brzegu jeziora, zlokalizowana w centralnym obszarze działki, zawiera funkcje mieszkalne na wszystkich kondygnacjach 1 - 4.
Część 3 – 1 kondygnacja nadziemna – zlokalizowana w południowym obszarze działki, zawiera funkcje sportowo-rekreacyjne: basen z pomieszczeniem technicznym pełniący funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
Na dwóch kondygnacjach podziemnych części 2 budynku oraz w części pod dziedzińcem zaplanowano budowę garażu mieszczącego 115 miejsc postojowych, pomieszczenia techniczne i część sportowo-rekreacyjną.
Dodatkowo w ramach inwestycji zaplanowano budowę następującej infrastruktury towarzyszącej:
 - a. stacja trafo, agregat wraz z odpowiednią infrastrukturą – zlokalizowane w północno – wschodniej części działki,
 - b. elementy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, gazowej,
 - c. drogę dojazdową wraz z miejscami parkingowymi oraz chodnikami,
 - d. place zabaw oraz kort do paddle tenisa oraz
 - e. zagospodarowanie zieleni.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy
Zastępca Burmistrza

mgr Józef Zajac