

Karta informacyjna przedsięwzięcia

zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 5 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 2024 r., poz 1112)

1. Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie stanowi budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku garażu wielopoziomowego w Nowym Dworze Mazowieckim na działce nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100.

Powierzchnia terenu objętego inwestycją jest równa powierzchni działki nr ew. 1/8; obręb 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim i wynosi **16 946 m² = 1,66 ha**. **Teren inwestycji nie jest objęty jakąkolwiek formą ochrony środowiska** - załącznik nr 1 – *Zestawienie form ochrony przyrody wokół inwestycji*.

Suma powierzchni całkowitej planowanej powierzchni parkingowej składającej się z 3 hal podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych „A”, „C” i „D” oraz budynku parkingu wielopoziomowego wynosi:

- Suma powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych w budynkach wielorodzinnych: 2463,2 m²
- Suma powierzchni całkowitej budynku garażu wielopoziomowego: 6347,2 m²
- Razem: 8810,4 m² = 0,88104 ha

Zawiera się w niej powierzchnia zrzurowanych wszystkich kondygnacji podziemnych i nadziemnych obiektów połączonych z halami parkingowymi – 3 budynków mieszkaniowych.

Porównując te informacje z wytycznymi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506) zmieniającego rozporządzenie Rad Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071) :

„...§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

(...)

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni nie mniejszej:

- 2ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody (...),*
- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;*

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni nie mniejszej:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody (...),*
- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;*

(...)

58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59”, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody (...)*
- b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. A*

- przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.

należy stwierdzić, że przedsięwzięcie **nie kwalifikuje się jako mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko**, niezależnie czy jest wykonywane na obszarze objętym czy nieobjętym MPZP.

Projektowane budynki posiadają zwartą formę a ich kolorystyka sprowadzona jest do odcieni szarości i czerwonego odcienia cegły. W sąsiedztwie budynków stanowiących przedmiot niniejszego opracowania występuje zabudowa o zbliżonej funkcji i

gabarytach. Usytuowanie obiektów względem istniejących budynków obrazuje załącznik nr 2 – *Określenie obszaru oddziaływania obiektów, na podkładzie mapy zasadniczej z oznaczeniem odległości 100 metrów od granic terenu inwestycji.*

2. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystywania i pokrycie szatą roślinną.

W ramach przedsięwzięcia planuje się uzyskanie następującego bilansu powierzchni działki objętej inwestycją:

• Pow. działki	16 946,0 m ²	100,00%
• Pow. zabudowy	5695,54 m ²	33,61%
• Pow. utwardzona	5215,62 m ²	30,78%
• Pow. biologicznie czynna	6034,84 m ²	35,61%

Oznacza to, że z powierzchni biologicznie czynnej zostanie wyłączonych 10 911,16 m², stanowiących 64,39 % działki.

W ramach przedsięwzięcia planuje się realizację 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 1 budynku parkingu wielopoziomowego następującym gabarytach:

- 2 budynki mieszkalne, wielorodzinne – „A” i „C”:
 - 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 1 kondygnacja podziemna,
 - wysokość 17,2 metra,
 - wymiary rzutu z uwzględnieniem wysięgu loggi: 19,72 m x 56,42 m
- 1 budynek mieszkalny wielorodzinny – „B”:
 - 5 kondygnacji nadziemnych,
 - Brak kondygnacji podziemia,
 - wysokość 17,2 metra,
 - wymiary rzutu: 18,45 m x 50,46 m
- 1 budynek mieszkalny wielorodzinny – „D”:
 - 4 kondygnacje nadziemne,
 - 1 kondygnacja podziemna,
 - wysokość 13,9 metra,
 - wymiary rzutu: 20,25 m x 32,30 m
- 1 budynek garażu wielopoziomowego:
 - 3 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość 8,57 metra,
 - wymiary rzutu: 32,8 m x 76,2 m

W stanie obecnym, przedmiotowa działka nie jest zagospodarowana i użytkowana. Znajdują się na niej fundamenty dwóch budynków wojskowych, które przewidziane są do rozbioru. Działka porośnięta jest w znacznym stopniu roślinnością, która rozwijała się w sposób samoczynny i niekontrolowany.

W ramach prowadzonych prac realizacyjnych niezbędne będzie uporządkowanie istniejącej szaty roślinnej. Przyjmuje się konieczność zachowania możliwie wielu istniejących drzew i dokonanie wycinki tylko tych pozostających w konflikcie z projektowaną inwestycją. Uporządkowanie przewiduje się na powierzchni ok. 12 000 m². Planowane jest wprowadzenie nasadzeń kompensacyjnych na obszarze stanowiącym grunt rodzimy. Posługując się mapą zasadniczą do oszacowania ilości drzew niezbędnych do wycinki należy przyjąć liczbę ok. 85 sztuk.

3. Rodzaj technologii

W projektowanych budynkach wielorodzinnych planuje się zapewnić obsługę mediów i uzbrojenie terenu tj. zapewnić:

- +przyłącze wodociągowe - z miejskiej sieci wodociągowej
- +przyłącze kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej
- +zapotrzebowanie w energię elektryczną – pokryte z miejskiej sieci energetycznej
- +zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

W projektowanym budynku parkingu wielopoziomowego planuje się zapewnić:

- +przyłącze wodociągowe - z miejskiej sieci wodociągowej

+przyłącze kanalizacji deszczowej – odprowadzenie poprzez separator
+zapotrzebowanie w energię elektryczną – pokryte z miejskiej sieci energetycznej

Konstrukcja obiektów budowlanych:

- Kondygnacja podziemna:
 - żelbetowe ściany fundamentowe
 - żelbetowa płyta denna
- Kondygnacje nadziemne
 - Układ ścianowy, murowany z pustaka ceramicznego, z oczepami żelbetowymi
 - Stropy żelbetowe

4. Ewentualne warianty przedsięwzięcia

Nie przewiduje się wariantowości przedsięwzięcia.

5. Przewidywana ilość wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii

a) w fazie realizacji przedsięwzięcia:

- Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wynosi: 50 tys. m³
- Szacunkowe zapotrzebowanie na paliwa wynosi: 10 tys. dm³
(olej napędowy - transport i maszyny budowlane)
- Szacunkowe zapotrzebowanie na energię wynosi:
 - elektryczną: 500 tys. kWh/MWh

b) w fazie eksploatacji/użytkowania przedsięwzięcia:

- Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wynosi: ok. 27,2 tys. m³ na rok
- Szacunkowe zapotrzebowanie na energię wynosi:
 - elektryczną: ok. 350 tys. kWh na rok
 - ciepłą: ok. 727 tys. kWh/rok

6. Rozwiązania chroniące środowisko

Ze względu na to, że obiekt nie znajduje się na obszarze objętym ochroną środowiska oraz nie będzie znacząco, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie przewiduje się wprowadzania szczególnych rozwiązań technologicznych w celu ochrony środowiska.

7. Rodzaje i przewidywane ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko

- Ilość i sposób odprowadzania ścieków bytowych:
 - Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
 - Przewidywana ilość: 27,2 tys. m³/rok
- Ilość i sposób odprowadzania wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych
 - Odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych z ruchem pojazdów mechanicznych poprzez separator substancji ropopochodnych z zastosowaniem retencji.
 - Ilość: odpływ całkowity 59,60 dm³/s z retencją na poziomie 90% (odpływ po uwzględnieniu retencji – 6 dm³/s). Szacunkowa ilość wód deszczowych z terenów utwardzonych: 2140 m³/rok, łączna ilość dla całości inwestycji (w tym wody z dachów i terenów zielonych) – 4890 m³/rok.
- Rodzaj, przewidywane ilości i sposób postępowania z odpadami:
 - zaprojektowano dwie wiaty śmietnikowe, w których mieścić się będą pojemniki do segregacji odpadów, następnie opróżniane przez MZO Nowy Dwór Mazowiecki
 - ilość: 180 tys. kg/rok
- Nie planuje się instalacji urządzeń emitujących hałas, zanieczyszczających powietrze, generujących odpady, ścieki, pola elektromagnetyczne lub powodujących inne uciążliwości.

8. Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Nie dotyczy.

9. Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia

W załączniku nr 1 – *Zestawienie form ochrony przyrody wokół inwestycji*, została przedstawiona lokalizacja wszystkich obszarów objętych ochroną środowiska znajdujących się w promieniu ok. 4 km od granicy działki objętej przedsięwzięciem. Składają się na nie:

- W ramach specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000:
 - Forty Modlińskie,
 - Kampinowska Dolina Wisły
 - Łąki Kazuńskie
- W ramach obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000:
 - Dolina Środkowej Wisły
- W ramach rezerwatów przyrody:
 - Zakole Zakroczymskie
- W ramach parków narodowych:
 - Kampinoski Park Narodowy
 - Kampinoski Park Narodowy – Otulina
- W ramach obszaru chronionego krajobrazu:
 - Warszawski - obszar oznaczony w załączniku

W załączniku nr 3 została określona lokalizacja i odległość obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 względem lokalizacji przedsięwzięcia. Odległość tych obszarów od granicy działki wynosi **140 metrów**.

W załączniku nr 4 została określona lokalizacja i odległość specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 względem lokalizacji przedsięwzięcia. Odległość tych obszarów od granicy działki wynosi **130 metrów**.

W związku z niezakalowaniem przedsięwzięcia jako mogącego znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, biorąc pod uwagę fakt, że obszar oddziaływania przedsięwzięcia nie obejmuje obszarów chronionych programem Natura 2000, oraz mając na uwadze, że granica obszaru inwestycji jest oddalona o ponad 100 metrów od granicy obszarów chronionych programem Natura 2000 należy uznać, że przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na obszary Natura 2000.

Z up. Inwestora
Michał Jania

Załączniki do karty:

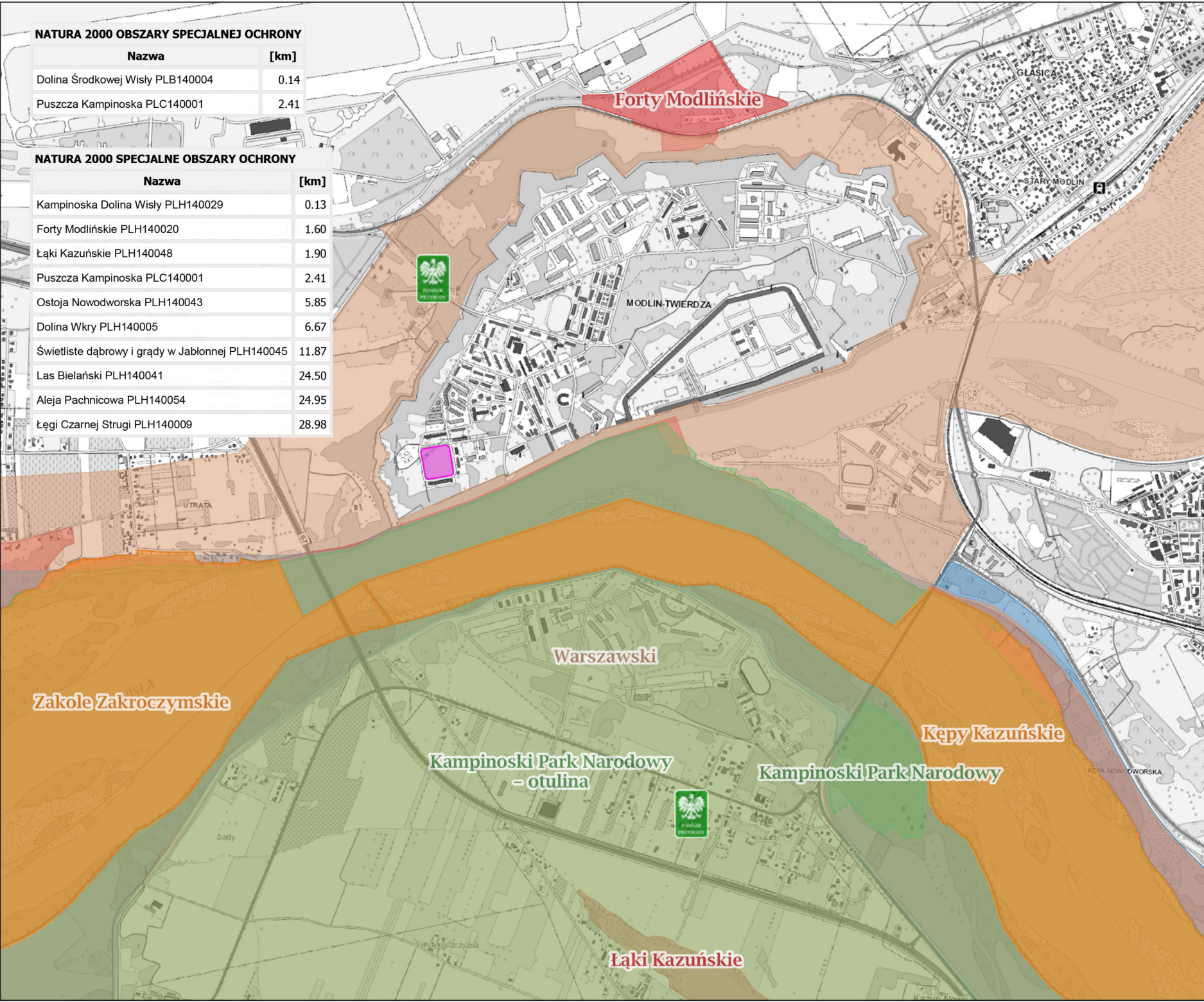
- Załącznik nr 1 - *Zestawienie form ochrony przyrody wokół inwestycji*
- Załącznik nr 2 - *Określenie obszaru oddziaływania obiektów, na podkładzie mapy zasadniczej z oznaczeniem odległości 100 metrów od granic terenu inwestycji.*
- Załącznik nr 3 – *Określenie lokalizacji i odległości obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 względem lokalizacji przedsięwzięcia.*
- Załącznik nr 4 – *Określenie lokalizacji i odległości specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 względem lokalizacji przedsięwzięcia*

NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY

Nazwa	[km]
Dolina Środkowej Wisły PLB140004	0.14
Puszcza Kampinowska PLC140001	2.41

NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY

Nazwa	[km]
Kampinowska Dolina Wisły PLH140029	0.13
Forty Modlińskie PLH140020	1.60
Łąki Kazuńskie PLH140048	1.90
Puszcza Kampinowska PLC140001	2.41
Ostoja Nowodworska PLH140043	5.85
Dolina Wkry PLH140005	6.67
Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045	11.87
Las Bielański PLH140041	24.50
Aleja Pachnicowa PLH140054	24.95
Łęgi Czarnej Strugi PLH140009	28.98



Załącznik nr 1
Zestawienie form
ochrony przyrody
wokół inwestycji.



Stan na 10-01-2025

Skala 1:25 000
0 250 500 m

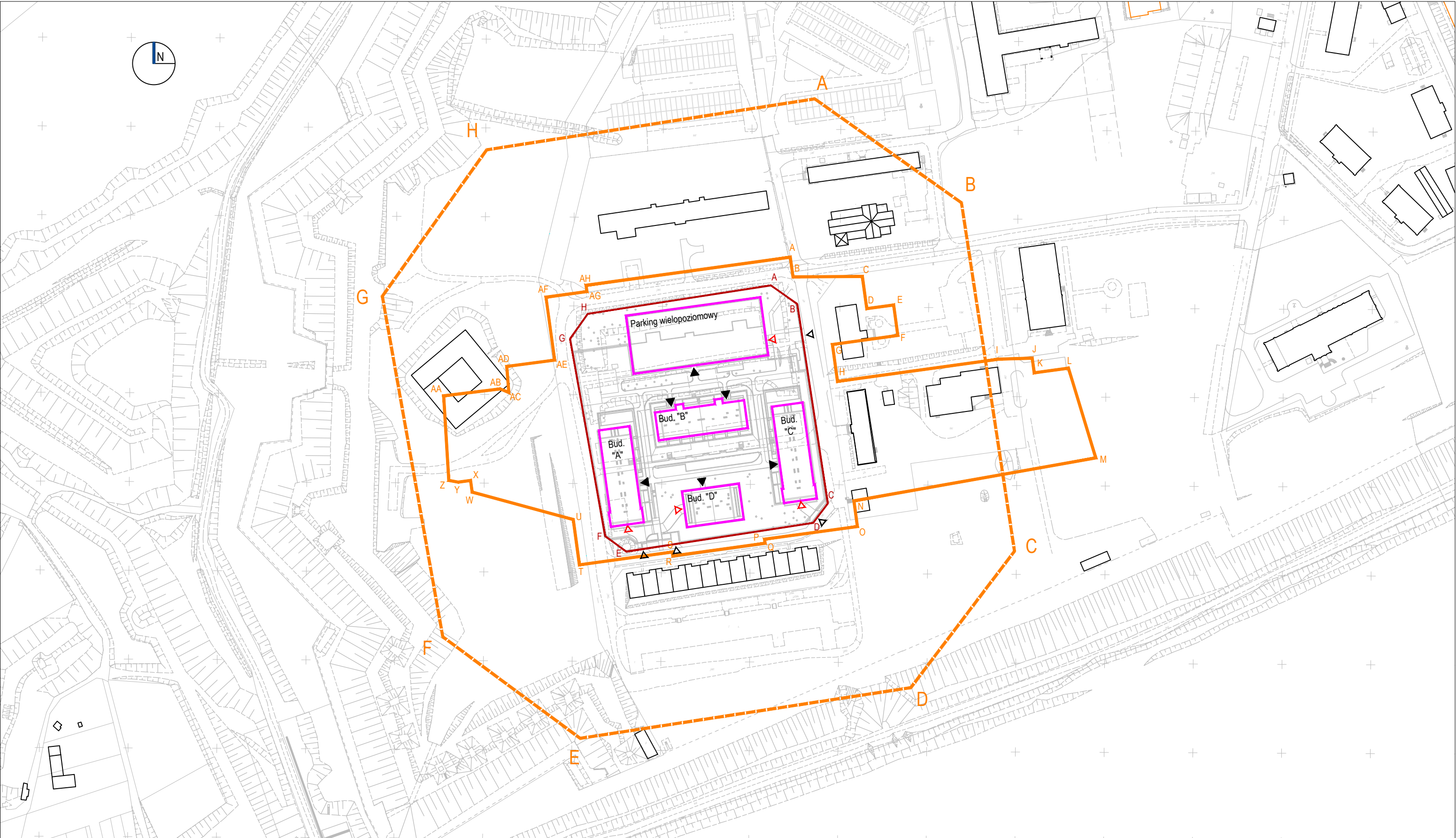


Objaśnienia

- Specjalne obszary ochrony siedlisk
- Obszary specjalnej ochrony ptaków
- Obszary chronionego krajobrazu
- Parki narodowe
- Rezerваты przyrody

Działka nr 1/8,
obr. 3-05 w
Nowym Dworze
Mazowieckim

OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW, NA PODKŁADZIE MAPY ZASADNICZEJ Z OZNACZENIEM ODLEGŁOŚCI 100 METRÓW OD GRANIC TERENU INWESTYCJI
SKALA 1:2000



LEGENDA:

A-H

GRANICA DZIAŁKI 1 / 8

BUDYNKI PROJEKTOWANE

BUDYNKI ISTNIEJĄCE

WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ

WEJŚCIE DO BUDYNKU

WJAZD DO BUDYNKU

A-BD

GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW

NAJBARDZIEJ ISTOTNE CZYNNIKI:

1. GRANICA ZACIENIANIA PRZEZ BUDYNKI W DNIU RÓWNONOCY WIOSENNEJ I JESIENNEJ, POMIĘDZY GODZINĄ 7:00 A 17:00

2. ODLEGŁOŚĆ PRZESŁANIANIA OD KRAWĘDZI ATTYK I BALUSTRAD

3. ODLEGŁOŚĆ PRZECIWPÓŻAROWA MIN. 8m OD ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW

4. ODLEGŁOŚĆ 20 m OD KRAWĘDZI BUDYNKU OTWARTEGO GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO W ZWIĄZKU Z LOKALIZACJĄ PONAD 60 MIEJSC POSTOJOWYCH

A-H

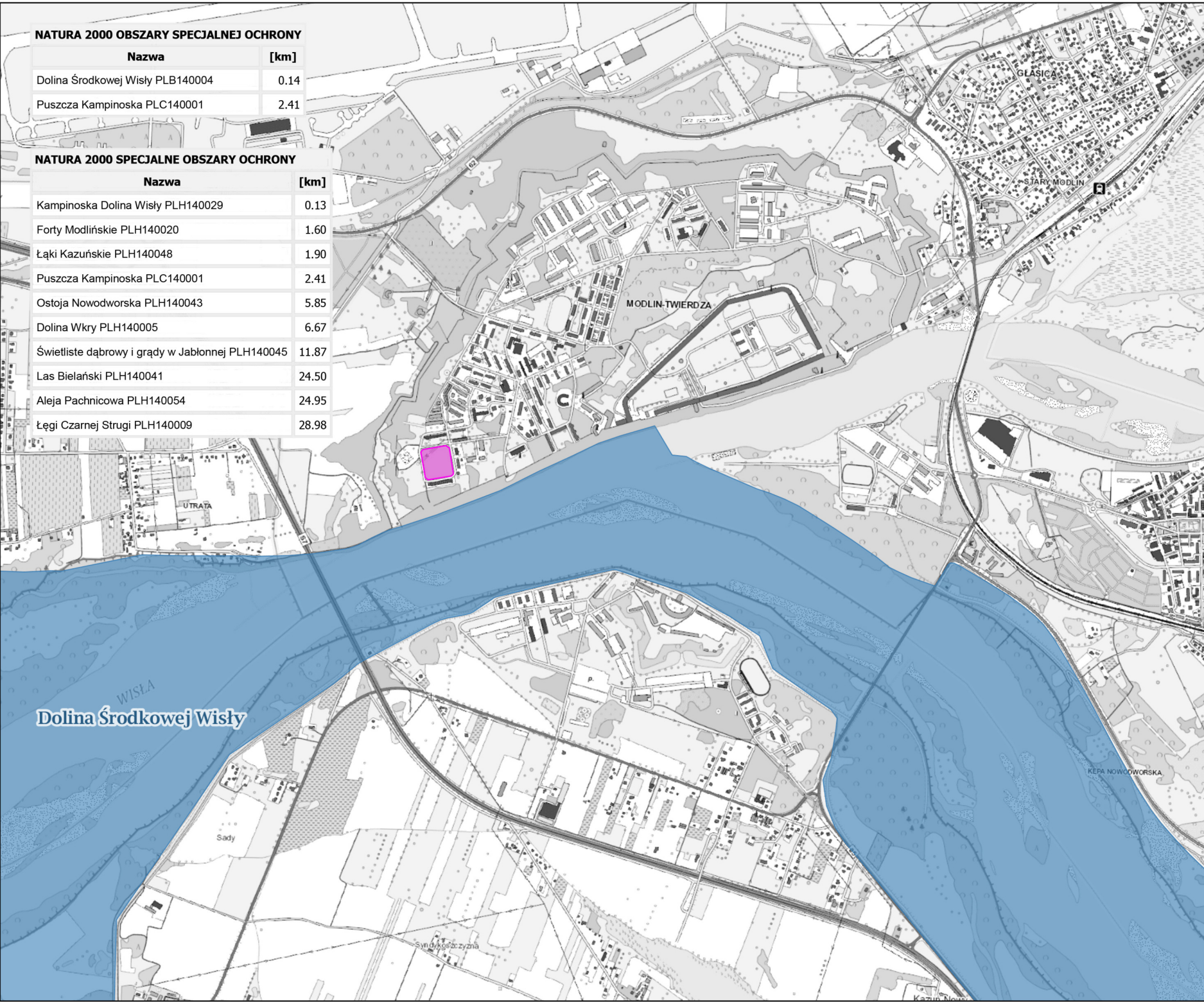
ODLEGŁOŚĆ 100 METRÓW OD GRANICY DZIAŁKI NA KTÓREJ PLANOWANA JEST INWESTYCJA

NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY

Nazwa	[km]
Dolina Środkowej Wisły PLB140004	0.14
Puszcza Kampinowska PLC140001	2.41

NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY

Nazwa	[km]
Kampinowska Dolina Wisły PLH140029	0.13
Forty Modlińskie PLH140020	1.60
Łąki Kazuńskie PLH140048	1.90
Puszcza Kampinowska PLC140001	2.41
Ostoja Nowodworska PLH140043	5.85
Dolina Wkry PLH140005	6.67
Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045	11.87
Las Bielański PLH140041	24.50
Aleja Pachnicowa PLH140054	24.95
Łęgi Czarnej Strugi PLH140009	28.98



Załącznik nr 3
Określenie lokalizacji i
odległości obszarów
specjalnej ochrony
ptaków Natura 2000
względem lokalizacji
przedsięwzięcia.



Stan na 10-01-2025

Skala 1:25 000
0 250 500 m



Objaśnienia

■ Obszary specjalnej
ochrony ptaków
Natura 2000

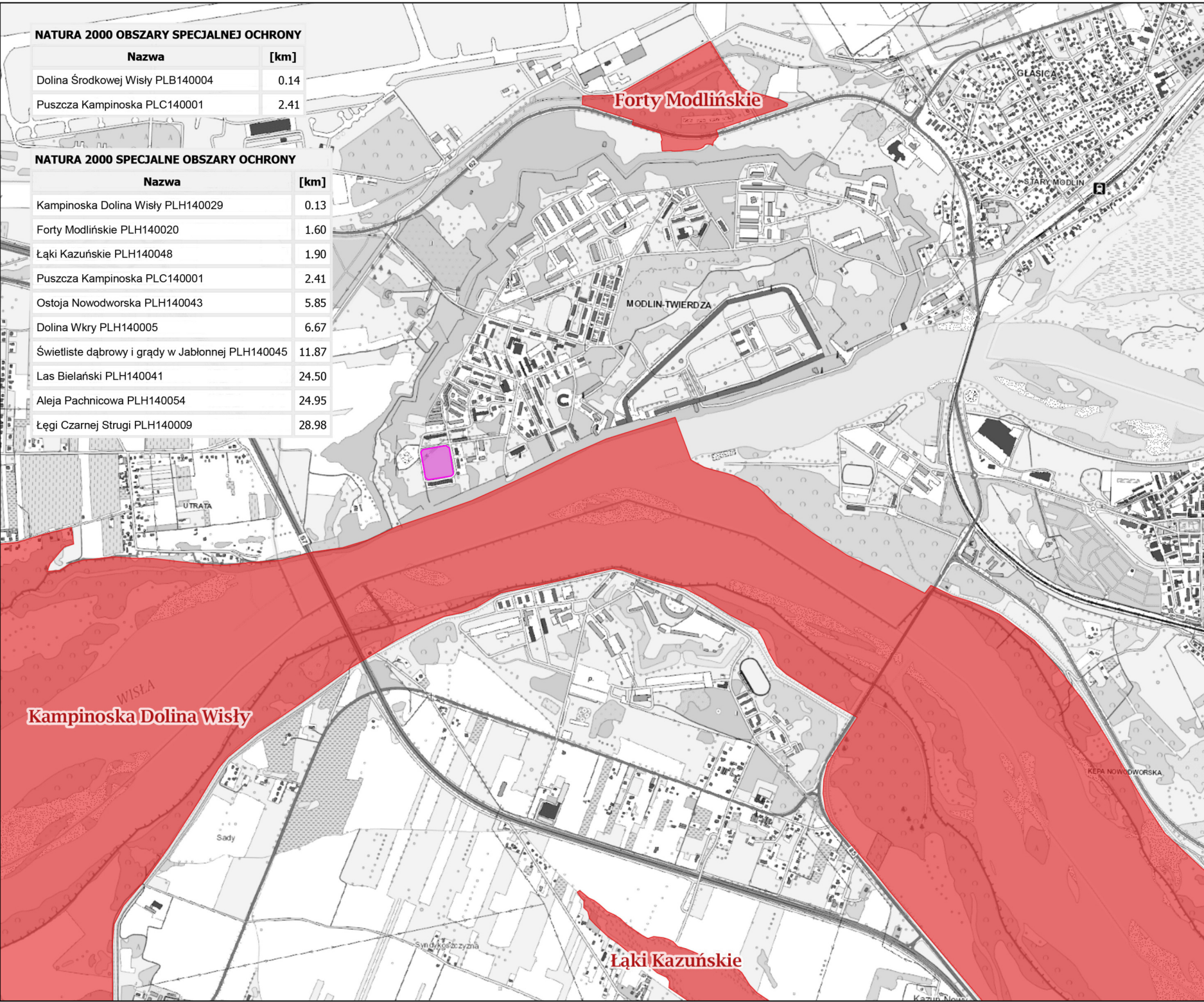
■ Działka nr 1/8,
obr. 3-05 w
Nowym Dworze
Mazowieckim

NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY

Nazwa	[km]
Dolina Środkowej Wisły PLB140004	0.14
Puszcza Kampinowska PLC140001	2.41

NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY

Nazwa	[km]
Kampinowska Dolina Wisły PLH140029	0.13
Forty Modlińskie PLH140020	1.60
Łąki Kazuńskie PLH140048	1.90
Puszcza Kampinowska PLC140001	2.41
Ostoja Nowodworska PLH140043	5.85
Dolina Wkry PLH140005	6.67
Świetliste dąbrowy i grądy w Jablonnej PLH140045	11.87
Las Bielański PLH140041	24.50
Aleja Pachnicowa PLH140054	24.95
Łęgi Czarnej Strugi PLH140009	28.98



Załącznik nr 4
Określenie lokalizacji i
odległości specjalnych
obszarów ochrony siedlisk
Natura 2000 względem
lokalizacji przedsięwzięcia



Stan na 10-01-2025

Skala 1:25 000
0 250 500 m



Objaśnienia

■ Specjalne obszary
ochrony siedlisk
Natura 2000

■ Działka nr 1/8,
obr. 3-05 w
Nowym Dworze
Mazowieckim