



**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie**

**Dyrektor
Zarządu Zlewni
w Ciechanowie**

Ciechanów, 22 kwietnia 2025 r.

URZĄD MIASTA MŁAWA	
Kancelaria Urzędu	
Wpłynęło	2025 -04- 22
L. dz.	6119.P. 2025UW
Podpis	

WC.ZZŚ.4901.44.2025.EK

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 ust. 3a i 4 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 2024 r., poz. 1112, ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem RM nawiązując do wystąpienia Burmistrza Miasta Mława z dnia 6 marca 2025 r., znak: GKM.6220.3.2025.EM (data wpływu do Zarządu Zlewni w Ciechanowie 12 marca 2025 r.), uzupełnionego pismem z dnia 8 kwietnia 2025 r., znak: GKM.6220.5.2025.EM (data wpływu do Zarządu Zlewni w Ciechanowie 9 kwietnia 2025 r.) w sprawie administracyjnej zainicjowanej wnioskiem Inwestora – firmy P.P.H.U RADEX Jolanta Kuligowska o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, po przeanalizowaniu ww. wniosku wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia, zwaną dalej KIP,

- I. **wyrażam opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, jednorodzinnej przy ul. Leśna Polana w Mławie”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania środowisko;**
- II. **wskazuję 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 nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem następujących elementów:**
 - 1) Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, eksploatowanego i konserwowanego w prawidłowy sposób.
 - 2) Podczas realizacji planowanej inwestycji zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne w pobliżu pobliskich ujęć wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.
 - 3) Podczas realizacji przedsięwzięcia na terenie inwestycyjnym nie organizować zaplecza budowy; sprzęt niezbędny do wykonywania inwestycyjnych dostarczać na teren budowy z siedziby firmy budowlanej w zależności od bieżących potrzeb; na bieżąco kontrolować stan techniczny pojazdów i maszyn wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji w celu ograniczenia do minimum ewentualnych awarii.
 - 4) Plac budowy wyposażać w specjalistyczny sorbent do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych; w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu;

zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.

- 5) Tankowanie paliwa w pojazdach i sprzęcie budowlanym prowadzić poza terenem inwestycyjnym na stacjach paliw, wyposażonych w specjalistyczną infrastrukturę.
- 6) Ewentualne naprawy i serwisowanie pojazdów i maszyn wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji wykonywać poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych stacjach serwisowych.
- 7) Wodę na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji pobierać z miejskiej sieci wodociągowej za zgodą gestora sieci; podczas eksploatacji każdy z budynków wyposażać w urządzenie pomiarowe do ewidencjonowania zużycia wody.
- 8) Na terenie budowy zainstalować przenośne toalety typu TOI TOI serwisowane przez wyspecjalizowaną firmę zewnętrzną.
- 9) Ścieki socjalno-bytowe powstające podczas eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do indywidualnych szczelnych, podziemnych zbiorników bezodpływowych tzw. szamb o pojemności do 20 m³ i następnie wywozić przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków w Mławie.
- 10) Prace ziemne wykonywać bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych.
- 11) Teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych kontenerów do gromadzenia poszczególnych rodzajów odpadów.
- 12) Powstające podczas realizacji inwestycji odpady gromadzić selektywnie w szczelnych i nieprzepuszczalnych kontenerach i przekazywać do odbioru wyłącznie podmiotom posiadającym stosowane uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami; odpady typu opakowania po stosowanych farbach i innych substancjach chemicznych gromadzić selektywnie w przeznaczonym do gromadzenia tego typu odpadów kontenerze i zwracać do miejsc ich zakupu lub przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom uprawnionym do zagospodarowywania tego typu odpadów.
- 13) Podczas eksploatacji powstające odpady gromadzić selektywnie w odpowiednich szczelnie zamykanych pojemnikach metalowych lub z tworzywa sztucznego posadowionych na wydzielonym i utwardzonym miejscu na terenie każdego z gospodarstw domowych i przekazywać do odbioru na podstawie zawartej umowy firmie posiadającej stosowne pozwolenia, na odbiór odpadów komunalnych z terenu przedmiotowej miejscowości.
- 14) Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny w granicach terenu inwestycyjnego.
- 15) Na wszystkich etapach planowanej inwestycji przestrzegać nakazów i zakazów ustanowionych dla ochrony przestrzennej formy ochrony przyrody tj. Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 16) Gospodarkę odpadami na etapie likwidacji przedsięwzięcia prowadzić zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.

UZASADNIENIE

Inwestor – firma P.P.H.U RADEX Jolanta Kuligowska pismem z dnia 16 lutego 2025 r. wystąpiła do Burmistrza Miasta Mława z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 64 ust 1 pkt 4 ustawy ooś Burmistrz Miasta Mława pismem z dnia 6 marca 2025 r., znak: GKM.6220.3.2025.EM wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie z prośbą o opinię dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, jednorodzinnej przy ul. Leśna Polana w Mławie”.

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Miasta Mława z dnia 6 marca 2025 r., znak: GPP.6727.1.77.2025.OS działki oznaczone nr 299, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652,

653, 654/1, 654/2, 654/3, 654/4, 654/5, 654/6, 654/7, 654/8, 654/10 położone w obrębie 0012 Piekietko przy ul. Leśna Polana znajdują się na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 24 marca 2025 r., znak: WC.ZZŚ.4901.44.2025.EK wezwał Burmistrza Miasta Mława zgodnie z art. 50 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) do uzupełnienia informacji zawartych w KIP. W związku z ww. wezwaniem Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 23 kwietnia 2025 r. Przedmiotowe uzupełnienie wpłynęło do Zarządu Zlewni w Ciechanowie w dniu 9 kwietnia 2025 r.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na podziale działek o nr ew.: 299; 643; 644; 645; 646; 647; 648; 649; 650; 651; 652; 653; 654/1; 654/2; 654/3; 654/4; 654/5; 654/6; 654/7; 654/8; 654/10, obręb Mława Piekietko, gm. miasto Mława, pow. mławski, woj. mazowieckie na działki budowlane o pow. ok. 0,07 ha i budowie na ww. terenie czterdziestu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz ośmiu budynków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą.

Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi ok. 30 000 m² i zgodnie z informacją zawartą w KIP stanowią ją grunty 5 i 6 klasy bonitacyjnej. Obecnie ww. teren nie jest zagospodarowany.

Powierzchnia planowanej do realizacji zabudowy mieszkaniowej będzie wynosiła ok. 10 000 m².

Zgodnie z informacją zawartą w uzupełnieniu do KIP najbliższe ujęcia wód podziemnych są zlokalizowane w odległości ok 110 m od terenu inwestycyjnego w kierunku zachodnim na terenie zakładów produkcyjnych na działkach o nr ew.: 280/4 i 1733/7 i 1735/4.

Planowane do realizacji budynki będą parterowe, niepodpiwniczone z użytecznym poddaszem, wolnostojące o pow. ok. 130 m², dla 3 – 4 osób.

Na parterze zlokalizowane będą:

- garaż,
- wiatrołap,
- kotłownia,
- hall,
- WC,
- pokój dzienny,
- kuchnia.

Na poddaszu będą się znajdowały w zależności od zamówienia klienta:

- od 3 do 4 sypialni,
- łazienka.

Technologia budowy ww. budynków będzie następująca:

- fundamenty: ławy betonowe z betonu kl. B15 zbrojone konstrukcyjnie, wg. projektu konstrukcyjnego, izolacje: przeciwwilgociowa dostosowana do warunków gruntowych, paraizolacja: folia polietylenowa, termiczna: styropian lub wełna mineralna,
- ściany zewnętrzne: warstwowe z suporexu24, ocieplone warstwą styropianu gr. 11 cm i oblicowane cegłą kratówką gr. 12 mm,
- ściany wewnętrzne: konstrukcyjne z cegły kratówki lub pustaków, ściany działowe – gr. 12 i 6 cm z cegły kratówki, pustaków ceramicznych, PGS lub płyt kartonowo-gipsowych,
- nadproża: prefabrykowane typu L19 lub wylwane na mokro jako oddzielny element konstrukcyjny lub poprzez obniżenie wieńca do górnego poziomu stolarki,
- stropy: płytowe żelbetowe, gub. płyty 17 cm wg. projektu konstrukcyjnego,
- konstrukcja dachu: krokwiowo-jętkowa z drewna sosnowego lub świerkowego nasyczonego środkami przeciwogniowymi i zabezpieczającymi przed korozją biologiczną, pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub blachodachówka, kominy - przewody spalinowe i wentylacyjne z cegły ceramicznej

pełnej kl. 15 na zaprawie cementowo-wapiennej, rynny, obróbki kominowe, okapiny z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe z tworzywa sztucznego,

- schody wewnętrzne: żelbetowe wg. projektu konstrukcyjnego,
 - podłogi i posadzki: pokoje – parkiet lub podłoga z desek łazienki, kuchnia, komunikacja- terakota.
- Zgodnie z informacją zawartą w uzupełnieniu do KIP fundamenty pod budynki wykonywane będą do głębokości ok. 1,5 – 2 m w związku z powyższym nie będzie zachodziła konieczność odwadniania wykopów.

Planowane do realizacji budynki zostaną podłączone do sieci energetycznej i wodociągowej oraz wyposażone w system wentylacji grawitacyjnej w dachu lub w ścianach bocznych w celu wymiany powietrza.

Na każdym z budynków zostanie zamontowana instalacji fotowoltaiczna, a przy każdym z budynków zainstalowana pompa ciepła.

Dodatkowo na terenie inwestycyjnym zostanie wykonana droga wewnętrzna osiedlowa o szer. ok. 10 metrów.

Po analizie dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę informacje zawarte w KIP i uzupełnieniu do KIP Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Przedstawione uwarunkowania wskazane w pkt II ppkt 1 – 16 oraz działania, które inwestor przewidział do zastosowania w trakcie realizacji jak i eksploatacji przedsięwzięcia, przyczynią się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Z przedłożonych akt sprawy, w tym KIP wynikają niżej wyszczególnione rozwiązania.

Zgodnie z informacją zawartą w uzupełnieniu do KIP zaplecze budowy nie będzie organizowane na terenie inwestycyjnym. Sprzęt niezbędny do realizacji inwestycji będzie dostarczany na teren budowy z siedziby firmy budowlanej. Planowana inwestycja będzie realizowana przy zastosowaniu nowoczesnego i sprawnego technicznie sprzętu budowlanego oraz środków transportu. Serwisowanie ww. sprzętu i pojazdów będzie wykonywane w specjalistycznych stacjach serwisowych poza terenem inwestycyjnym. Uzupełnianie paliwa w sprzęcie budowlanym i pojazdach będzie prowadzone na stacjach paliw, wyposażonych w specjalistyczną infrastrukturę. W celu zabezpieczenia placu budowy przed zanieczyszczeniem ww. teren zostanie wyposażony w specjalistyczny sorbent do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Ponadto na bieżąco będzie kontrolowany przez wykonawcę prac budowlanych stan pojazdów i maszyn wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji w celu ograniczenia do minimum ewentualnych awarii.

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji woda będzie pobierana z wodociągu miejskiego.

Podczas realizacji inwestycji woda będzie wykorzystywana do celów socjalno-bytowych pracowników, prac budowlanych oraz celów przeciwpożarowych. Zgodnie z informacją zawartą w KIP planowane zużycie wody do celów socjalno- bytowych pracowników będzie wynosiło 16,2 m³/rok, natomiast planowane zużycie wody do celów budowlanych wyniesie 144 000 litrów, przy założeniu, że na teren budowy dostarczany będzie gotowy beton w specjalistycznych pojazdach, a woda wykorzystywana będzie jedynie do wymurowania pustaków

Wg. informacji zawartej w KIP planowane zużycie wody podczas eksploatacji osiedla będzie wynosiło 10 137,6 m³/rocznie. Każdy budynek zostanie wyposażony urządzenie pomiarowe w celu ewidencjonowania zużycia wody.

Na etapie budowy pracownicy korzystali będą z przenośnych toalet typu TOI TOI serwisowanych przez wyspecjalizowaną firmę zewnętrzną.

Podczas funkcjonowania osiedla budynków jednorodzinnych nie będą powstawały ścieki przemysłowe, a jedynie ścieki socjalno-bytowe, które będą odprowadzane do przydomowych zbiorników na ścieki bytowe „szamb” o pojemności do 20 m³ każdy i wywożone do oczyszczalni ścieków w Mławie.

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady o charakterze budowlanym, masy ziemne z wykopu budowlanego oraz odpady bytowo – gospodarcze. Plac budowy zostanie wyposażony w kontenery do gromadzenia poszczególnych rodzajów odpadów. Odpady typu opakowania po stosowanych farbach i innych substancjach chemicznych będą gromadzone selektywnie w przeznaczonym do gromadzenia tego typu odpadów kontenerze i zwracane do miejsc ich zakupu lub przekazywane do unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom. Pozostałe odpady będą przekazywane do odbioru wyłącznie podmiotom posiadającym stosowane uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia będą powstawały w większości odpady komunalne. Ww. odpady będą gromadzone selektywnie w odpowiednich szczelnie zamykanych pojemnikach metalowych lub z tworzywa sztucznego posadowionych na wydzielonym i utwardzonym miejscu na terenie każdego z gospodarstw domowych i przekazywane do odbioru na podstawie zawartej umowy firmie posiadającej stosowne pozwolenia, na odbiór odpadów komunalnych z terenu przedmiotowej miejscowości.

Teren inwestycyjny nie zostanie wyposażony w system kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny w granicach terenu inwestycyjnego.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW200015268449 (Seracz). Jest to naturalna część wód, dla której ogólny stan wód określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, BZT5, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; MMI, EFI+PL/ IBI_PL. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. „Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)”) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych. Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200049, której stan chemiczny określono jako dobry, a ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

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

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami morskimi, górkimi i jest zlokalizowana w otoczeniu terenów leśnych. Przedsięwzięcie jest położone na terenie przestrzennej formy ochrony przyrody pn.: „Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu”.

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami chronionymi zbiorników wód śródlądowych.

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

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie będzie obejmowała działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie eksploatacji jak i w fazie realizacji, przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie informacji zawartych w KIP można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.

Tutejszy organ zaznacza, że niniejsza opinia dotyczy realizacji przedsięwzięcia i określenia warunków dla budowy domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, jednorodzinnej, która kwalifikuje się zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia RM. Natomiast nie jest przedmiotem opiniowania przedsięwzięcie polegające jedynie na podziale istniejących działek rolnych na działki budowlane o pow. ok. 0,07 ha w celu uzyskania warunków zabudowy dla rozpatrywanego terenu. Rozporządzenie RM nie obejmuje swoim zakresem tego rodzaju przedsięwzięć. Wobec powyższego zwracam się do Burmistrza Miasta Mława o uwzględnienie powyższego stanowiska w dalszym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zastępca Dyrektora Zarządu Zlewni
Aleksandra Dębska
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Mława, ul. Stary Rynek 19, 06-500 Mława
2. Aa.

Sprawę prowadzi:

Elżbieta Korytkowska
Tel. 23 674-24-47, e-mail: elzbieta.korytkowska@wody.gov.pl