

MK.6220.3.2017

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r. poz. 1257 t.j.) w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 t.j.) oraz § 3 ust. 1 pkt. 56 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2017r. **Zakładu Produkcyjno Usługowo Handlowego „MICHAŁ” Krzysztof Targoński, ul. Przemysłowa 4, 18-200 Wysokie Mazowieckie** oraz po zapoznaniu się z Opinią nr 73/NZ/2017 znak: NZ.4461.5.60.2017 z dnia 13.11.2017r. (data wpływu 14.11.2017r.) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wysokim Mazowieckiem oraz Opinią znak: WOOS.4240.326.2017.UM z dnia 10.11.2017r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku

STWIERDZAM

odstąpić od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na: **Budowie nowych obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze Zespołu Handlowo - Usługowego na działkach nr 456/1 i 457/3 położonych przy ul. Białostockiej w Wysokim Mazowieckiem.**

Uzasadnienie

W dniu 31.10.2017r. do Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie został złożony wniosek przez Zakład Produkcyjno Usługowo Handlowy „MICHAŁ” Krzysztof Targoński, ul. Przemysłowa 4, 18-200 Wysokie Mazowieckie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia polegającego na: **Budowie nowych obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze Zespołu Handlowo - Usługowego na działkach nr 456/1 i 457/3 położonych przy ul. Białostockiej w Wysokim Mazowieckiem.**

Do wniosku dołączono wymagane dokumenty, w tym kartę informacyjną przedsięwzięcia sporządzoną zgodnie z art. 62a ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 t.j.).

Przedsięwzięcie objęte w/w wnioskiem zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 56 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71 t.j.), w związku z art. 173 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko posiada status „przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.”

W związku z powyższym na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2 realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie jest Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie.

Stosownie do treści art. 59 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy.

W dniu 06.11.2017r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Postępowanie to prowadzone jest z udziałem społeczeństwa. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 t.j.) zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało wysłane do wszystkich stron postępowania oraz podane do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w publicznym wykazie danych na stronie BIP Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie www.wysokiemazowieckie.pl oraz wywieszane na Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie oraz w pobliżu miejsca planowanej inwestycji.

Zgodnie z wymogami art. 63 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 06.11.2017r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wysokiem Mazowieckiem oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu ww. przedsięwzięcia na środowisko.

Opinią nr 73/NZ/2017 znak: NZ.4461.5.60.2017 z dnia 13.11.2017r. (data wpływu 14.11.2017r.) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wysokiem Mazowieckiem wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na: **Budowie nowych obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze Zespołu Handlowo - Usługowego na działkach nr 456/1 i 457/3 położonych przy ul. Białostockiej w Wysokiem Mazowieckiem** nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W ocenie organu sanitarnego przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w niniejszej sprawie nie jest wymagane, ponieważ realizacja i eksploatacja inwestycji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wysokiem Mazowieckiem mając na uwadze powyższe - postanowił jak w sentencji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku Opinią znak: WOOŚ.4240.326.2017.UM z dnia 10.11.2017r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na: **Budowie nowych obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze Zespołu Handlowo - Usługowego na działkach nr 456/1 i 457/3 położonych przy ul. Białostockiej w Wysokiem Mazowieckiem** nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Teren na którym będzie realizowane przedsięwzięcie objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie i oznaczony na rysunku planu symbolem B46 P-U oraz B48 U. Teren B46 P-U przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno – usługową, a teren B48 U pod zabudowę usługową opisaną jako: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności w tym administracji publicznej i specjalnej, handlu, gastronomii i innych.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 t.j.) właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na terenie położonym poza obszarami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016r. poz. 2134 ze zm.).

Zakres przedsięwzięcia obejmują budowę parkingu przy ul. Białostockiej 4 w Wysokim Mazowieckim na działkach o nr 456/1 i 457/3 o powierzchni użytkowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dojazdy, chodniki, place manewrowe) wynoszącej 5410 m² z 200 miejscami parkingowymi. Ponadto w ramach przedsięwzięcia planowana jest m.in.:

- budowa budynku handlowo - usługowego o pow. 4250 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- rozbiórka część istniejących budynków;
- przebudowa i rozbudowa istniejącej linii elektroenergetycznej;
- przebudowa i rozbudowa istniejącego oświetlenia terenu oraz instalacji monitoringu;
- przebudowa i rozbudowa instalacji kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej oraz grzewczej;
- ogrodzenie i zagospodarowanie terenu.

Na terenie wnioskowanej inwestycji znajduje się istniejąca zabudowa handlowo - usługowa wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz parkingami. Na terenie inwestycji brak jest drzew czy krzewów przeznaczonych do wycinki. Najbliższa zabudowa chroniona akustycznie znajduje się w odległości około 27 m od planowanej inwestycji. W związku z tym, iż w ramach przedmiotowego wniosku realizowane będzie zarówno przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jak i zamierzenia nie będące przedsięwzięciami wydaje się opinię dla całego wnioskowanego zadania inwestycyjnego.

Na etapie realizacji inwestycji może wystąpić krótkotrwałe negatywne oddziaływanie związane z prowadzeniem prac budowlanych. Uciążliwości te będą miały charakter przejściowy i ograniczony do czasu prowadzenia prac. W trakcie budowy zostaną podjęte działania minimalizujące ewentualne negatywne oddziaływania związane z okresowym zwiększeniem poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń poprzez właściwą organizację robót, zastosowanie maszyn budowlanych o dobrym stanie technicznym oraz zachowanie środków ostrożności mających na celu zabezpieczenie wód i gruntu przed zanieczyszczeniem. Prace budowlane będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wszystkie odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji będą w sposób selektywny magazynowane a następnie przekazywane uprawnionym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Na etapie eksploatacji emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będzie związana z emisją substancji pyłowych i gazowych ze spalin pojazdów poruszających się po wewnętrznych głównych ciągach komunikacyjnych. Emisje te będą miały charakter niskiej emisji niezorganizowanej spalin komunikacyjnych, nie wystąpi punktowa emisja zorganizowana. Przewiduje się, że ilość pojazdów poruszających się w obrębie wnioskowanego terenu wyniesie około 345 sztuk na dobę (330 samochodów osobowych, 15 samochodów ciężarowych). Emisja hałasu do środowiska również będzie pochodziła z tytułu ruchu pojazdów korzystających z parkingów i wewnętrznego układu komunikacyjnego. Wody opadowe z parkingów i powierzchni utwardzonych poprzez separator substancji ropopochodnych zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej. Ścieki bytowe z planowanego budynku będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Powstające odpady komunalne i opakowaniowe będą selektywnie gromadzone w szczelnych pojemnikach i okresowo odbierane przez firmy posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że planowana inwestycja na etapie realizacji i eksploatacji nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Ustosunkowując się do zapisów zawartych art. 63 ust. 1 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 2017r. poz. 1405 j.t.) ustalono, co następuje:

- planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w sąsiedztwie innej zabudowy usługowo - handlowej i parkingów, co może przyczynić się do kumulacji oddziaływań i wzrostu poziomu emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza na tym terenie, jednak ze względu na skalę przedsięwzięcia oraz zaproponowane rozwiązania minimalizujące w ocenie organu oddziaływanie inwestycji nie będzie wykraczało poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- w trakcie eksploatacji przewiduje się zapotrzebowanie na energię elektryczną około 490 kW, energię cieplną (c.o. + c.w.u. + wentylacja) około 465 kW, gaz 55 Nm³/h, a także na wodę w ilości około 28 m³/dobę;
- przedmiotowe przedsięwzięcie przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii - przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016r. poz. 138).

Analiza materiału dowodowego pod kątem dalszych wymagań zawartych w art. 63 ust. 1 pkt 2 i 3 ww. ustawy wykazała, że realizacja wnioskowanego przedsięwzięcia nie stanowi zagrożenia dla środowiska, w tym również przy: istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych i obszarach wybrzeży, na górskich lub leśnych, w tym w strefie ochronnej ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne oraz na obszarach ochrony uzdrowiskowej. Teren przedsięwzięcia położony jest poza 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 (Dz. U. z 2016r. poz. 2134 ze zm.) oraz poza otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Brok do Siennicy” o kodzie PLRW2000172667649, której stan oceniono jako zły, a ocena stanu jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Z tego względu w Planie Gospodarowania Wodami ustalono derogację - przedłużenie terminu osiągnięcia celów ze względu na brak możliwości technicznych. Inwestycja będzie zlokalizowana również w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) „55” o kodzie PLGW200055, której stan ilościowy i chemiczny został oceniony jako dobry, a ocena stanu - niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia wody opadowe z parkingu i powierzchni utwardzonych poprzez separator substancji ropopochodnych zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej. Ścieki bytowe z planowanego budynku będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Zastosowanie powyższych rozwiązań chroniących środowisko gruntowo - wodne spowoduje, iż realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała wpływu na stan ilościowy i jakościowy jednolitych części wód, nie wpłynie również negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych jednolitych części wód.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie prowadziło do kumulacji emisji z innymi przedsięwzięciami. W wyniku eksploatacji przedsięwzięcia nie istnieje ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej.

Oddziaływanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie miało zasięg lokalny (brak transgranicznego oddziaływania) i odwracalny (związany z czasem budowy).

Biorąc pod uwagę usytuowanie, rodzaj i skalę przedsięwzięcia, w ocenie organu, jego realizacja i eksploatacja nie będzie stanowiła znacznej uciążliwości dla środowiska.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału w przedmiotowej sprawie oraz biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko uznano, iż odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie Postanowieniem znak: MK.6220.3.2017 z dnia 15.11.2017r. odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Postanowienie to zostało przesłane do wszystkich stron postępowania oraz podane do publicznej wiadomości poprzez: zamieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie www.wysokiemazowieckie.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie i w pobliżu miejsca planowanej inwestycji.

Ponadto w trakcie trwania postępowania strony były zawiadamiane o wszystkich jego etapach. Żadna ze stron biorących udział w postępowaniu nie zgłosiła skargi co do planowanej inwestycji. Dane dotyczące niniejszej decyzji zostały umieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie.

Analiza przedłożonego wniosku wykazała, że jest to przedsięwzięcie, które nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska naturalnego i nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi. Oddziaływanie w trakcie eksploatacji zamknie się w granicach terenu do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 t.j.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Termin ten może ulec wydłużeniu o 4 lata, jeśli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r. poz. 1257 t.j.) strony mogą w trakcie biegu terminu odwoławczego zrzec się prawa do wniesienia odwołania doręczając organowi stosowne oświadczenie. Zrzeczenie się tego prawa przez ostatnią ze stron postępowania czyni decyzję ostateczną i prawomocną.

Z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr inż. Aneta Nijbajska
KIEROWNIK REFERATU MIASTA
KOMISJA EGKONWESTYGI, REMONTÓW
ORAZ ROLNICTWA

ZAŁĄCZNIKI:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia.

DO WIADOMOŚCI:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku, ul. Dojlidy Fabryczne 23, 15-554 Białystok
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wysokim Mazowieckiem, ul. 1 Maja 9, 18-200 Wysokie Mazowieckie
3. Starosta Wysokomazowiecki, ul. Ludowa 15A, 18-200 Wysokie Mazowieckie

Otrzymują:

1. Zakład Produkcyjno Usługowo Handlowy „MICHAŁ” Krzysztof Targoński, ul. Przemysłowa 4, 18-200 Wysokie Mazowieckie
2. Pozostałe strony postępowania według wykazu stron znajdującego się w aktach sprawy
3. Tablica Ogłoszeń Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie
4. BIP Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie
5. a/a

Wysokie Mazowieckie, 29.11.2017r.

MK.6220.3.2017

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405 t.j.).

Przedmiotem przedsięwzięcia jest: **Budowa nowych obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na obszarze Zespołu Handlowo – Usługowego na działkach nr 456/1 i 457/3 położonych przy ul. Białostockiej w Wysokim Mazowieckiem.**

Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia

Rodzaj przedsięwzięcia

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie obiektów handlowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni zabudowy około 4250 m² z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, a także wykorzystaniu istniejących przyłączy, istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z jej rozbudową i częściową przebudową na działkach nr 456/1 i 457/3 położonych przy ul. Białostockiej w Wysokim Mazowieckiem.

Inwestorem przedmiotowego przedsięwzięcia jest **Zakład Producyjno Usługowo Handlowy „Michał” Krzysztof Targoński** z siedzibą w Wysokim Mazowieckiem przy ul. Przemysłowej 4. Zakład zajmuje się projektowaniem, produkcją, sprzedażą krajową i eksportem silosów zbożowych i paszowych oraz przenośników ślimakowych i podnośników kubełkowych wykorzystywanych głównie w branży rolniczej. Na terenie przedmiotowej działki znajduje się już istniejąca zabudowa usługowo - handlowa wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną funkcjonującego centrum handlowego. Planowane przedsięwzięcie stanowi kolejny krok rozwoju centrum handlowego i ma na celu usprawnienie i rozwój usług z jednoczesnym podniesieniem atrakcyjności miejsca dla klientów centrum.

Skala przedsięwzięcia

Szczegółowy zakres robót budowlanych planowanych z realizacją inwestycji:

- budowa obiektów handlowych jednokondygnacyjnych parterowych z instalacjami wewnętrznymi i wyposażeniem technicznym wraz z parkingiem na ok. 200 miejsc parkingowo – postojowych,
- rozbiórka części istniejących budynków jednokondygnacyjnych parterowych,
- przebudowa i rozbudowa doziemnej instalacji elektroenergetycznej NN zasilania istniejącej zabudowy,

- przebudowa i rozbudowa doziemnej instalacji oświetlenia terenu oraz instalacji monitoringu CCTV,
- przebudowa i rozbudowa doziemnej instalacji kanalizacji deszczowej,
- przebudowa i rozbudowa doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej,
- przebudowa i rozbudowa doziemnej zalicznikowej instalacji wodociągowej,
- przebudowa i rozbudowa doziemnej instalacji grzewczej,
- budowa tymczasowego utwardzenia nawierzchni dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych,
- rozbiórka i przebudowa fragmentu istniejącej nawierzchni utwardzonej,
- budowa ogrodzeń wewnętrznych.

Usytuowanie przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działce budowlanej o nr ewid. 456/1 oraz 457/3 w Wysokiem Mazowieckiem przy ul. Białostockiej (jednostka ewidencyjna 201301_1 Wysokie Maz., obręb 0001 Wysokie Maz.). Należące do Inwestora działki o powierzchni 37189 m² położone są na terenie miasta Wysokie Mazowieckie w jego wschodniej części. Istniejąca zabudowa znajduje się w zachodniej części przedmiotowej działki, od strony przylegającej do niej ul. Białostockiej, projektowana zabudowa planowana jest we wschodniej części działki. Od strony północnej działka graniczy z terenem wodociągów oraz sklepem z artykułami metalowymi o numerze ewid. 456/9, 457/1, 456/13. Działka sąsiednia od strony południowo-zachodniej o nr ewid.458/1 jest zabudowana, znajdują się na niej dwa budynki jeden mieszkalny oraz jeden przeznaczony pod usługi oraz handel artykułami elektrycznymi. Od strony wschodniej za ogrodzeniem wzdłuż działki przebiega ulica Czesława Miłosza nr 456/24 oraz działka o numerze 457/2.

Przylegająca do działki od strony zachodniej ul. Białostocka oraz od strony południowo – wschodniej ulica Kochanowskiego stanowią drogi dojazdowe. Obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez trzy istniejące zjazdy, dwa od strony ulicy Białostockiej oraz jeden od strony ulicy Kochanowskiego. Teren przedmiotowej działki jest płaski.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 27 m od terenu przedmiotowej działki. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po drugiej stronie ulicy Białostockiej, na zachód od lokalizacji przedsięwzięcia.

Teren na którym ma być realizowana inwestycja objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005r. i oznaczony na rysunku planu symbolem B46 P-U oraz B48 U. Teren B46 P-U przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno – usługową, a teren B48 U pod zabudowę usługową opisana jako: zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności w tym administracji publicznej i specjalnej, handlu, gastronomii i innych. Na terenie objętym planem, ani w pobliżu przedmiotowej działki nie występują obiekty i obszary objęte prawną ochroną wynikającą z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w pobliżu terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Wobec powyższych zapisów wnioskowane przedsięwzięcie jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna

Planowana inwestycja w ramach obsługi komunikacyjnej zakłada wykorzystanie trzech istniejących zjazdów z działki, bezpośrednio na drogę zewnętrzną – ul. Białostocką graniczącą z działką od zachodniej strony (dwa zjazdy) oraz ul. Kochanowskiego graniczącą z działką od strony południowej (jeden zjazd) oraz trzech istniejących wjazdów na działkę dwóch od strony - ul. Białostockiej graniczącej z działką od strony zachodniej (dwa wjazdy) oraz jednego wjazdu od strony ul. Kochanowskiego. Wnioskowana inwestycja zakłada również wykorzystanie istniejących miejsc parkingowo – postojowych samochodów osobowych i ciężarowych znajdujących się na terenie działek w ilości 208 szt., oraz dobudowę w ilości ok. 200 miejsc parkingowo – postojowych. Łączna ilość istniejących oraz planowanych miejsc parkingowo – postojowych będzie wystarczająca wg zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obsługi zarówno istniejącej jak i planowanej zabudowy.

W środkowej części działki, pomiędzy projektowaną, a istniejącą zabudową planuje się rozbiórkę istniejących budynków o powierzchni 1103 m² i wykorzystanie tej powierzchni pod rozbudowę miejsc parkingowych oraz w północno – wschodniej części rozbiórkę budynku o powierzchni 570 m². Pozwoli to na połączenie istniejącego układu komunikacyjnego dojeżdż i dojazdów z projektowaną częścią nawierzchni utwardzonych wokół projektowanego obiektu handlowego zapewniając mu obsługę komunikacyjną.

Powierzchnia zajmowanej nieruchomości

- Powierzchnia działki nr ewid. 457/3 oraz 456/1 wynosi	37 189 m ²
- Powierzchnia zabudowy łącznie wynosi	11 036 m ²

w tym:

- powierzchnia projektowanej zabudowy	4250 m ²
- powierzchnia istniejącej zabudowy	8459 m ²
- powierzchnia zabudowy przeznaczonej do rozbiórki	1673 m ²
- Powierzchnia nawierzchni utwardzonych łącznie wynosi (kostka, chodnik, asfalt)	15 982,76 m ²

w tym:

- projektowana pow. nawierzchni utwardzonej (kostka, chodnik, asfalt)	5410 m ²
- istniejąca pow. nawierzchni utwardzonych (kostka, chodnik, asfalt)	10572,76 m ²

Rodzaj technologii – stan istniejący i planowany

Dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu i obiektów budowlanych

Na terenie przedmiotowej działki znajduje się istniejąca zabudowa handlowo - usługowa wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną funkcjonującego centrum handlowego.

Istniejąca zabudowa i elementy budowlane znajdujące się na działkach nr ewid. 456/1 oraz 457/3 stanowiących teren inwestycji:

- budynki sklepów branży spożywczej, przemysłowej, odzieżowej, kosmetycznej, rolniczej, elektrycznej, budowlanej, weterynarii oraz budynek apteki i myjni wraz z częścią magazynową, szatnią oraz zapleczem sanitarnym i socjalnym na potrzeby zatrudnionego personelu i częścią biurową,
- przyłącza i instalacje doziemne: złącze kablowe i instalacja elektroenergetyczna zasilająca NN, instalacja oświetlenia terenu, przyłącze i instalacja telekomunikacyjna, przyłącze gazowe, punkt redukcyjno - pomiarowy i doziemna instalacja gazowa, przyłącze i instalacja wodociągowa, przyłącze i doziemna instalacja kanalizacji deszczowej wraz z osadnikiem piasku i separatorem, przyłącze i instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja monitoringu CCTV,
- infrastruktura drogowo – komunikacyjna: dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca postojowe samochodów – 208 szt., chodniki, utwardzone miejsca z kontenerami na odpadki, trzy zjazdy oraz wjazdy od strony ul. Białostockiej (dwa) oraz ul. Kochanowskiego (jeden),
- ogrodzenie zewnętrzne terenu - stalowe, obejmujące północną, wschodnią oraz południową granicę działek nr ewid. 456/1 oraz 457/3.

Rodzaj technologii – stan istniejący

Konstrukcje budynków : żelbetowo – stalowa,

Konstrukcja parkingów i dróg manewrowych o obrębie centrum: parkingi z kostki na podsypce cementowo-piaskowej oraz drogi manewrowe nawierzchnia asfaltowa,

Zakres działalności w budynkach istniejących obejmuje następujące działy: usługi, handel, gastronomia, rzemiosło, produkcja, administracyjno-biurowy, obiekty magazynowe, myjnia samochodowa, tankowanie samochodów gazem.

Rodzaj technologii – stan planowany

Konstrukcje budynków : żelbetowo – stalowa,

Konstrukcja parkingów i dróg manewrowych o obrębie centrum: parkingi z kostki na podsypce cementowo-piaskowej oraz drogi manewrowe nawierzchnia asfaltowa,

Zakres działalności w budynkach projektowanych obejmuje następujące działy: usługi, handel, gastronomia, rzemiosło, produkcja, administracyjno-biurowy, obiekty magazynowe.

Z up. BURMISTRZA MIASTA
mgr inż. Anna Niemczyńska
KIEROWNIK REFERATU MIANA
KOMUNALNEGO, INWESTYCJI I REMONTÓW
URZĄD ROLNICTWA