

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i 106 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024 r. poz. 572, ze zm. zwanej dalej k.p.a.) w związku z:

- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 72 ust. 3, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80 ust. 2 art. 82, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024, poz. 1112 ze zm. t.j., przywołanej dalej jako „Uooś”)
- Postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie z 23 lipca 2025 r., znak SKO/I/V/654/2025
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz. 1839).

po rozpatrzeniu wniosku Jadwigi Groszkowskiej, Tomasza Groszkowskiego, Jacka Groszkowskiego, Grażyny Groszkowskiej, Renaty Szczepańskiej, Popielżyn-Zawady 63A, 09-131 Joniec, z dnia 08.07.2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej na działkach ewidencyjnych o nr 12/8, 12/9 oraz 12/13, w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 12/10, 12/11 oraz 12/12 w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie”.

Ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej na działkach ewidencyjnych o nr 12/8, 12/9 oraz 12/13, w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 12/10, 12/11 oraz 12/12 w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie” i jednocześnie:

I. Określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Zamierzenie inwestycyjne będzie polegało na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej na działkach ewidencyjnych o nr 12/8, 12/9 oraz 12/13, w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 12/10, 12/11 oraz 12/12 w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie. Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 5,36 ha, z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych

i przygotowawczych maksymalnie 1,97 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji). Pozostała powierzchnia terenu inwestycyjnego zostanie przeznaczona na powierzchnie biologicznie czynną, która w obrębie zabudowań będzie miała charakter zieleni urządzonej (tj. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

2. istotne 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) Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrole należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych. W przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) Wszelkie „pułapki” (np. wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizacje i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie;
- 3) Przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 4) Wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednokierunkowo, z jednoczesną kontrolą terenu na obecność zwierząt i umożliwieniem im ucieczki lub przeniesieniem poza teren inwestycji (zgodnie z przepisami odrębnymi), nadmiar humusu zdeponować do późniejszego wykorzystania;
- 5) Kolorystykę budynków należy ograniczyć do jasnych odcieni, z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych lub o dużej intensywności koloru;
- 6) Teren przedsięwzięcia należy ogrodzić za pomocą ogrodzenia ażurowego lub siatki o wysokości nieprzekraczającej 1,7 m bez podmurówki lub z podmurówką wystającą do 15 cm ponad grunt. Nie należy stosować ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.
- 7) Zabezpieczyć drzewa znajdujące się w sąsiedztwie inwestycji na czas prowadzenia robót, np. poprzez zabezpieczenie pni (odeskowanie, zastosowanie mat słomianych) oraz wykonywać prace ręcznie w obrębie strefy korzeniowej i oznakowanie krzewów.
- 8) Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00.
- 9) Prace związane z realizacją, eksploatacją i likwidacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym i w odpowiedni sposób magazynowaniu materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót.
- 10) Zaplecze budowy zlokalizować w jak największej odległości od zabudowy mieszkaniowej.

- 11) Samochody transportowe tankować poza terenem inwestycyjnym na stacjach paliw, w przypadku zaistnienia takiej konieczności uzupełnienia paliwa w maszynach roboczych prowadzić w strefie magazynowania sprzętu budowlanego, w miejscu zabezpieczonym płytami betonowymi i wyposażonym w skrzynki z sorbentem.
- 12) 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; zużyte sorbenty przechowywać w szczelnych, zamykanych pojemnikach i następnie przekazywać do odbioru uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w tym zakresie.
- 13) Prace serwisowe lub naprawcze pojazdów i maszyn budowlanych wykorzystywanych podczas realizacji przedsięwzięcia wykonywać poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych warsztatach.
- 14) Prace ziemne prowadzić bez konieczności odwodnienia wykopów; w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych w technologii igłofiltrów, do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów oraz zasięg ww. prac do terenu inwestycyjnego; wodę z ewentualnego odwodnienia odprowadzać na teren biologicznie czynny w granicach działek inwestycyjnych bez zalewania gruntów sąsiednich.
- 15) Na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie.
- 16) Na etapie realizacji inwestycji wodę do celów socjalno-bytowych i prac budowlanych pobierać z gminnej sieci wodociągowej za zgodą gestora sieci; w przypadku wystąpienia zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza do ww. sieci wodę dostarczać na teren inwestycji beczkowozami.
- 17) Podczas eksploatacji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej za zgodą gestora tej sieci.
- 18) Na etapie realizacji inwestycji na terenie budowy zainstalować mobilne kabiny sanitarne typu TOITOI.
- 19) Powstające ścieki socjalno-bytowe podczas eksploatacji gromadzić w indywidualnych podziemnych zbiornikach bezodpływowych - szambach o pojemności do 10 m³, posiadających odpowiednie certyfikaty szczelności i następnie wozami asenizacyjnymi transportować do najbliższego punktu zlewnego oczyszczalni ścieków; w przypadku powstawania na terenie planowanych do realizacji obiektów usługowych ścieków przemysłowych ww. ścieki zagospodarowywać zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.
- 20) Odpady inne niż niebezpieczne powstające podczas realizacji inwestycji selektywnie gromadzić w kontenerach/pojemnikach zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywać do odbioru uprawnionej firmie; kontenery/pojemniki, miejsca magazynowania ww. odpadów luzem wyposażać w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych odpadów i wpływowi czynników atmosferycznych.

- 21) Powstające na etapie realizacji inwestycji masy ziemi wykorzystać na terenie działek inwestycyjnych przy tworzeniu terenów zielonych oraz jako podbudowa na dojazdy do budynków.
 - 22) Odpady niebezpieczne gromadzić selektywnie w pojemnikach przeznaczonych do gromadzenia tego typu odpadów, zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywać do odbioru uprawnionej jednostce; miejsca gromadzenia ww. odpadów zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych; nie dopuszczać do mieszania się odpadów innych niż niebezpieczne i niebezpiecznych.
 - 23) Powstające podczas eksploatacji odpady typu: papier i tektura (20 01 01), szkło (20 01 02), metale (20 01 40), odpady kuchenne biodegradowalne (20 01 08), tekstylia (10 01 11), tworzywa sztuczne (20 01 39), zmieszane odpady komunalne (20 03 01), bioodpady z terenów zieleni (20 02 01) gromadzić selektywnie w kontenerach zlokalizowanych na terenie altan śmietnikowych i przekazywać do odbioru przedsiębiorcom mającym odpowiednie zezwolenia na gospodarowanie tego typu odpadami.
 - 24) Odpady wielkogabarytowe (20 03 07), zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne (16 02 14), odpady niebezpieczne (20 01 27*, 20 01 29*, 20 01 33*) przekazywać na okresowych zbiórkach organizowanych przez odbiorcę typu odpadów; w przypadku zaistnienia takiej konieczności ww. odpady dostarczać we własnym zakresie do rozlokowanych na terenie gminy punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych zwanych dalej PSZOK.
 - 25) Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych bez zalewania terenów sąsiednich.
 - 26) Na wszystkich etapach planowanej inwestycji przestrzegać zakazów i nakazów ustanowionych dla ochrony przestrzennej formy ochrony przyrody tj. Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - 27) Gospodarkę odpadami na etapie likwidacji przedsięwzięcia prowadzić zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.
2. Nie stwierdzono konieczności określenia warunków dotyczących ochrony środowiska w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.
 3. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust 1 ustaw ooś.

W dniu 08.07.2025 r. Jadwiga Groszkowska, Tomasz Groszkowski, Jacek Groszkowski, Grażyna Groszkowska, Renata Szczepańska, Popielżyn-Zawady 63A, 09-131 Joniec, wystąpili z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **„Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej na działkach ewidencyjnych o nr 12/8, 12/9 oraz 12/13, w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 12/10, 12/11 oraz 12/12 w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie”**.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz. 1839) tj.: zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 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.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze „Rozporządzenia RM” przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie art. 59 ust. 1 „ustawy ooś” może być wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Wraz z wnioskiem został złożony przez wnioskodawców Raport o Oddziaływaniu Planowanego Przedsięwzięcia na Środowisko. Wnioskodawcy składając wniosek na obszarze chronionego krajobrazu zawnieśli o przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przez Niego przedsięwzięcia na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 :ustawy ooś” tj.

„1. Przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaga realizacja następujących planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) (...)
- 2) planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 **albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.”**

Teren działki na której będzie realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania Gminy Joniec.

Wójt Gminy Załuski ustalił liczbę stron postępowania powyżej 10, pismem znak WO.6220.17.2025/2 z dnia 13.08.2025 oku zostało przekazane stronom postępowania zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. W związku z tym, że liczba stron w postępowaniu przekracza 10, strony zostały poinformowane zawiadomieniem-Obwieszczeniem o wszczęciu postępowania z godnie z art. 49 ustawy k.p.a.

w związku z art. 74 ust. 3 „ustawy ooś” wywieszono je na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Załuski, zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Załuski i przekazano sołtysowi sołectwa Józefowo, Joniec, Popielżyn-Zawady, do wywieszenia na tablicy ogłoszeń sołectwa i w miejscu planowanej inwestycji, oraz do Urzędu Gminy w Jońcu celem podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej decyzji zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii właściwych organów, w tym przypadku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie -Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku. W związku z powyższym na podstawie art. 77 ust. 1 pkt. 1,2 i 4 „ustawy ooś” Wójt Gminy Załuski pismami z dnia 13.08.2025 roku wystąpił do tych organów o uzgodnienie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Organy te wyraziły następujące opinie:

1. **Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie** postanowieniem z dnia 24 września 2025 roku znak: WOOŚ-I.4221.330.2025.IP.2 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które literalnie zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji oraz nie stwierdził konieczności określenia warunków dotyczących ochrony środowiska, jak również przez rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku w opinii sanitarnej znak: ZNSHP.9027.2.66.2025 z dnia 16 września 2025 roku uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia dla inwestycji pn.: **„Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej na działkach ewidencyjnych o nr 12/8, 12/9 oraz 12/13, w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 12/10, 12/11 oraz 12/12 w obrębie 0004 Józefowo, gm. Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie”**.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie –Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie, postanowieniem z dnia 16 września 2025 roku znak: WC.ZZŚ.4900.45.2025.EK, uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które literalnie zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji oraz nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, jak również stwierdził brak konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Po zgromadzeniu całego materiału w postępowaniu, Wójt Gminy Załuski zawiadomieniem znak: WO.6220.17.2025/9 z dnia 01 października 2025 roku poinformował strony postępowania oraz społeczeństwo podając do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Załuski, zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie

danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Załuski oraz w miejscu planowanej inwestycji- na tablicy ogłoszeń sołectwa Józefowo, Joniec, Popielżyn-Zawady oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jońcu o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu o wydanie decyzji, jak też o wyłożeniu Raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko i kluczowych dokumentów w sprawie. Wskazano 30-dniowy termin składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do wyłożonej dokumentacji od stron postępowania jak również od społeczeństwa.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy ooś przez ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko rozumie się postępowanie w sprawie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia obejmującego w szczególności: a) weryfikację raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, b) uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, c) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko została oparta o ustalenia faktyczne. Raport OOŚ odpowiada pod względem struktury treści art. 66 ustawy OOŚ, a jego ustalenia są w ocenie organu logiczne, przekonujące i wystarczające dla możliwości przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wydania niniejszej decyzji i właściwego ukształtowania warunków realizacji przedsięwzięcia z punktu widzenia wymagań ochrony środowiska i ochrony przyrody.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na podziale działek inwestycyjnych o nr ewid.: 12/8, 12/9 oraz 12/13 obręb 0004 Józefowo, gmina Joniec, powiat płoński, województwo mazowieckie na działki budowlane i działki wydzielone pod wewnętrzne drogi dojazdowe oraz realizacji na ww. terenie zespołu maksymalnie 23 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych oraz maksymalnie 7 budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji. W budynkach mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej, takiej jak np. handel detaliczny, usługi fryzjerskie i inne usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej.

Uwzględniono również realizację maksymalnie dwóch niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji na działkach sąsiednich o nr ewid.: 12/10, 12/11 oraz 12/12, w tym samym obrębie ewidencyjnym – 0004 Józefowo, gmina Joniec, powiat płoński, województwo mazowieckie, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy/pozwolenie na budowę. Ww. budynki będą stanowiły jednolite założenie urbanistyczne, tożsame funkcjonalnie i rodzajowo oraz powiązane technologicznie poprzez wspólną infrastrukturę komunikacyjną z zabudową planowaną do realizacji na działkach o nr ewid.: 12/8, 12/9 oraz 12/13 obręb 0004 Józefowo, gmina Joniec, powiat płoński, województwo mazowieckie.

Otoczenie terenu inwestycyjnego stanowią:

- od strony północnej – grunty rolne oraz zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony wschodniej – droga gminna oraz grunty rolne i leśne,
- od strony zachodniej – grunty rolne i leśne oraz zabudowa zagrodowa,
- od strony południowej - - linia kolejowa, grunty rolne i leśne.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi ok. 5,36 ha i stanowią ją grunty orne klasy RIVa, RIVb oraz RV. Zgodnie z informacją zawartą w raporcie ooś powierzchnia przekształcana działek inwestycyjnych (również czasowo – niwelacja gruntu, urządzenie terenów

zielonych, prace budowlane, itp.) będzie wynosiła max. 5,36 ha.

Parametry planowanych do realizacji budynków będą następujące:

- gabaryty budynku – max. 200 m²,
- ilość kondygnacji – jedna z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe,
- opcjonalnie możliwość posadowienia garażu/altany- powierzchnia do 50 m².

Przewidywana technologia budowy ww. budynków: ściany - ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe; ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu, porothermu lub w innej podobnej technologii; konstrukcja dachu: szkielet drewniany, wykończenie drewnem lub płytami gips-karton pokrycie dachu: blachodachówka lub gont ozdobny; elewacja: wykończenie deską lub tynkiem; okna i drzwi balkonowe: PCV lub drewniane.

Inwestor dopuszcza również możliwość realizacji części budynków w technologii drewnianej. Szkielet budynku będzie stanowił układ desek połączonych wzajemnie metalowymi gwoździemi oraz wspornikami metalowymi, mocowany w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego. Elewacja budynków będzie wykonana z desek lub bali drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie płytami gipsowo-kartonowymi lub deską drewnianą. Pokrycie dachu budynku w tej technologii zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blachodachówki.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą piece grzewcze na gaz propan lub na biomasę w postaci pelletu o max. mocy 24 kW każdy lub pompy ciepła. Inwestor dopuszcza również możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

W planowanych budynkach zostanie zastosowany jako podstawowe rozwiązanie grawitacyjny system wentylacyjny. W wybranych pomieszczeniach, takich jak kuchnia lub łazienka, możliwe będzie zastosowanie wentylacji mechanicznej w celu zapewnienia odpowiednich warunków higienicznosanitarnych. Inwestor rozważa również możliwość zastosowania systemu wentylacji mechanicznej z rekuperacją, stanowiącego energooszczędne rozwiązanie z odzyskiem energii cieplnej.

Zgodnie z informacją zawartą w raporcie o oś podczas realizacji planowanej inwestycji inwestor nie planuje wykonywania robót ziemnych mogących powodować ryzyko odwadniania wykopów. Głębokość wykopów potrzebnych do posadowienia ław fundamentowych dla planowanej konstrukcji wyniesie maksymalnie 1,5 metra od poziomu gruntu. W przypadku zaistnienia jednak takiej konieczności do odwodnienia zostanie zastosowana technologia igłofiltrów. Woda z ewentualnego odwodnienia zostanie odpompowana na teren biologicznie czynny w granicach działek inwestycyjnych.

Na terenie placu budowy zostaną zorganizowane szlaki komunikacyjne, strefy magazynowania materiałów budowlanych, sprzętu budowlanego oraz odpadów wyposażone w podłoże wykonane z płyt betonowych. Pojazdy biorące udział w pracach budowlanych będą tankowane paliwem na stacjach paliw, poza terenem inwestycji. W przypadku zaistnienia ewentualnej konieczności uzupełnienia paliwa w maszynach roboczych ww. czynności będą wykonywane w strefie magazynowania sprzętu budowlanego na miejscu utwardzonym płytami betonowymi i wyposażonym w skrzynki z sorbentem.

Prace serwisowe lub naprawcze pojazdów i maszyn budowlanych wykorzystywanych podczas realizacji przedsięwzięcia będą wykonywane poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych warsztatach.

Woda na etapie realizacji będzie dostarczana na teren inwestycji z gminnej sieci wodociągowej. W przypadku zaistnienia zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza do

ww. sieci zostanie ona dostarczona na teren inwestycji beczkowozami. Ogólne zapotrzebowanie na wodę na ww. etapie będzie wynosiło 457,2 m³.

Podczas eksploatacji woda będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej. Zgodnie z informacją zawartą w raporcie oś całkowity pobór wody będzie wynosił 11344,4 m³ /rok.

Na etapie realizacji inwestycji na terenie budowy zostaną zainstalowane mobilne kabiny sanitarne typu TOI-TOI.

Powstające ścieki socjalno-bytowe podczas eksploatacji będą gromadzone w indywidualnych podziemnych zbiornikach bezodpływowych – szambach o pojemności do 10 m³ posiadających odpowiednie certyfikaty szczelności i następnie wozami asenizacyjnymi transportowane do najbliższego punktu zlewnego.

W przypadku powstawania na terenie obiektów usługowych ścieków przemysłowych będą one zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.

Powstające podczas realizacji inwestycji odpady inne niż niebezpieczne będą selektywnie gromadzone w kontenerach/pojemnikach zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywane do odbioru uprawnionej firmie. Kontenery/pojemniki na odpady i miejsca magazynowania ww. odpadów luzem zostaną wyposażone w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych w nich odpadów oraz wpływowi czynników atmosferycznych.

Powstające na etapie realizacji inwestycji masy ziemi zostaną wykorzystane na terenie działek inwestycyjnych przy tworzeniu terenów zielonych oraz jako podbudowa na dojazdy do budynków.

Odpady niebezpieczne będą gromadzone selektywnie w pojemnikach przeznaczonych do gromadzenia tego typu odpadów, zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywane do odbioru uprawnionej jednostce. Miejsca gromadzenia ww. odpadów zostaną zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych

Powstające podczas eksploatacji odpady typu: papier i tektura (20 01 01), szkło (20 01 02), metale (20 01 40), odpady kuchenne biodegradowalne (20 01 08), tekstylia (10 01 11), tworzywa sztuczne (20 01 39), zmieszane odpady komunalne (20 03 01), bioodpady z terenów zieleni (20 02 01) będą gromadzone selektywnie w kontenerach zlokalizowanych na terenie altan śmietnikowych i przekazywane do odbioru przedsiębiorcom mającym odpowiednie zezwolenia na gospodarowanie tego typu odpadami.

Odpady wielkogabarytowe (20 03 07), zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne (16 02 14), odpady niebezpieczne (20 01 27*, 20 01 29*, 20 01 33*) będą przekazywane przez mieszkańców na okresowych zbiórkach organizowanych przez odbiorcę typu odpadów. W przypadku zaistnienia takiej konieczności ww. odpady mieszkańcy będą dostarczali we własnym zakresie do rozlokowanych na terenie gminy PSZOK.

Gospodarka odpadami na etapie likwidacji przedsięwzięcia będzie prowadzona zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na ww. terenie.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz emisja hałasu, dodatkowo w wyniku prac powstawały będą odpady i ścieki. Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia mogą wystąpić krótkotrwałe emisje zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza związane z pracą sprzętu spalinowego oraz ruchem pojazdów

ciężkich. Będzie to emisja krótkoterminowa ograniczona do czasu wykonywania ww. prac. Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie funkcjonowanie systemów grzewczych oraz ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat. W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą środki transportu poruszające się po terenie inwestycji.

Przedmiotowy teren przewidziany pod inwestycję znajduje się w granicach Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6620).

Najbliżej położony obszar Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Forty Modlińskie PLH140020, zlokalizowany w odległości około 9,1 km w kierunku południowo-wschodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

Obecnie analizowane działki stanowią grunty orne klasy RIVa, RIVb oraz RV, aktualnie obsiane owsem.

Działki, które graniczą z obszarem planowanej inwestycji stanowią tereny o charakterze rolniczym, leśnym, gminne szlaki komunikacyjne oraz obszary zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

Przedmiotowa inwestycji nie będzie związana z koniecznością wycinki drzew i krzewów.

Obszar przeznaczony pod inwestycję, znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych i lasów łęgowych.

Na potrzeby planowanej inwestycji została przeprowadzona inwentaryzacja, która polegała na trzech kilkugodzinnych, marszrutowych obserwacjach badanego terenu. Została ona przeprowadzona w szczycie migracji wiosennych i podczas trwania sezonu lęgowego i rozrodczego ptaków, płazów, gadów i ssaków oraz sezonu wegetacyjnego roślin: I kontrola – 13 kwietnia 2025 r., godz. 14.00 – 17.30 i 19.30 – 21.00, II kontrola – 11 maja 2025 r., godz. 10.00- 13.00, III kontrola 6 czerwca 2025 r., godz. 19.00 – 21.30.

Podczas kontroli zaobserwowano pospolite trawy (*Poaceae*): kłosówka wełnista (*Holcus lanatus*), perz zwyczajny (*Elymus repens*), kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata*), tymotka łąkowa (*Phleum pratense*), mietlica pospolita (*Agrostis capillaris*), wiechlina zwyczajna (*Poa trivialis*) i stokłosa miękka (*Bromus hordeaceus*) oraz chwasty polne: konwalia majowa, łączyga pospolita (*Lapsana communis*), szczaw zwyczajny (*Rumex acetosella*), niezapominajka polna, ostrożeń polny (*Cirsium arvense*), lepieźnik różowy (*Petasites hybridus*), nawłóć późna (*Solidago gigantea*), łośnian mniejszy (*Arctium minus*), mniszek lekarski (*Taraxacum officinale*), przytulia czepna (*Galium aparine*), babka zwyczajna (*Plantago major*), cykoria podróżnik (*Cichorium intybus*), chaber bławatek (*Centaurea cyanus*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), jastrzębiec kosmaczek (*Pilosella officinarum*), poziomka pospolita (*Fragaria vesca*), kępka krwawnika pospolitego (*Achillea millefolium*), marchew zwyczajną (*Daucus carota*), konieczyna polna (*Trifolium arvense*), wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare*), skrzyp polny (*Equisetum arvense*). Pośród pospolitych traw na przydrożu obserwowano liczne, samosiewne odrosty brzozy brodawkowatej (*Betula pendula*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), klon jesionolistny (*Acer negundo*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), czeremcha zwyczajna (*Prunus padus*), bez czarny (*Sambucus nigra*) i jeżyna popielicy (*Rubus Cassius*). Wszystko to gatunki pospolite a nawet inwazyjne. Nie stwierdzono obecności żadnych chronionych gatunków roślin. Nie stwierdzono obecności żadnych grzybów, mszaków i porostów chronionych.

Podczas prowadzonych obserwacji na badanej działce nie stwierdzono obecności żadnych śladów

ptasich gniazd. Zasobność ornitologiczna badanego terenu okazała się dość znikoma. W obrębie działki zaobserwowano jedynie tokujące skowronki w liczbie około 10 sztuk, na granicy zadrzewień tokującego trznadla (*Emberiza citrinella*), patrolującą obszar parę myszołowów (*Buteo buteo*), trzy żerujące sójki (*Garrulus glandarius*), srokę (*Pica pica*), przelatujące stadko pięciu kawek (*Corvus monedula*), przelatujące cztery grzywacze (*Columba palumbus*) i wronę siwą (*Corvus corone*). W okalającym zagajniku słyszano głosy zięb (*Fringilla coelebs*), dzwońca (*Chloris chloris*), piecuszka (*Phylloscopus trochilus*) i kosa (*Turdus merula*). Na sąsiednim polu za drogą obserwowano polującego bociana białego i słyszano głos bażanta (*Phasianus colchicus*).

Podczas żadnej z prowadzonych obserwacji badanego terenu nie stwierdzono wzrokowo obecności żadnych płazów ani nie słyszano głosów ich przedstawicieli, w związku z tym, iż w okolicy nie znajdują się żadne zbiorniki wodne. Nie zaobserwowano też przedstawicieli gadów.

Spośród bezkręgowców na badanym terenie stwierdzono obecność kilku przedstawicieli motyla dziennego: bielinka rzepnika (*Pieris rapae*), niezbyt licznych muchówek (*Diptera*) oraz mięczaków: dwóch częściowo chronionych winniczków (*Helix pomatia*) i kilku wstężyków gajowych (*Cepaea nemoralis*), w sąsiadujących z badanym terenem zadrzewieniach.

Podczas kontroli nie zaobserwowano żadnych przedstawicieli ssaków. Skupiono się na poszukiwaniach tropów odcisniętych na przesuszonej glebie i stwierdzono pojedyncze ślady jeleni, liczniejsze sarny i dzików, a także ich odchody. Nie można wykluczyć obecności, szczególnie mniejszych ssaków jak jeż wschodni, kret europejski, ryjówki czy myszy zaroślowe, których nieliczne kopce i nory zaobserwowano w uprawie. W trakcie obserwacji przestrzeni nad obszarem przeznaczonym na inwestycję jak i w strefie buforowej nie odnotowano przelotu nietoperzy. W trakcie przejść przez strefę buforową nie odnaleziono miejsc mogących posłużyć nietoperzom jako kryjówek - brak dziupli czy budek lęgowych. Nie odnaleziono również w pobliżu pozostałości piwnic, schronów i tym podobnej infrastruktury mogącej posłużyć nietoperzom jako miejsce odpoczynku, schronienia czy rozrodu.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że realizacja inwestycji przy uwzględnieniu założeń raportu oś oraz wskazanych w niniejszej decyzji warunków nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących w ww. formie ochrony przyrody, tj. nie spowoduje naruszenia zakazu:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 – nie dotyczy niniejszej inwestycji, bowiem zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm., zwanej dalej „uop”) przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych – realizacja i późniejsza eksploatacja planowanej inwestycji nie spowoduje konieczności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Planowana inwestycja nie wymaga wycinki istniejącego zadrzewienia. Zostanie ono wkomponowane w docelowe zagospodarowanie działek inwestycyjnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu – realizacja i późniejsza eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała możliwości wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także

minerałów i bursztynu. Inwestycja polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie będzie w jej zakresie prowadzona działalność wydobywcza;

4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych – realizacja i późniejsza eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie polegała na przeprowadzaniu prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Prace ziemne prowadzone na terenie inwestycji polegać będą na niewielkiej niwelacji terenu pod posadowienie fundamentów budynków. Ze względu na małą powierzchnię budynków, a także brak znaczących różnic poziomu gruntu w poszczególnych obszarach realizacji planowanego przedsięwzięcia, przeprowadzane prace ziemne nie wpłyną na możliwość zmiany charakteru ukształtowania rzeźby terenu, w tym zasypywania zbiorników wodnych i sadzawek, likwidacji pagórków i naturalnych przewyższeń;

5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka – realizacja i późniejsza eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała możliwości zmiany stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. Wody opadowe i roztopowe powstające na terenie inwestycji będą odprowadzane bezpośrednio na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych. Rury spustowe z dachów budynków oraz wyprofilowanie terenu utwardzonego zostanie zaprojektowane w sposób uniemożliwiający podmywanie, lub zalewanie gruntów sąsiednich;

6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych – Realizacja i późniejsza eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała możliwości likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno -błotnych. Nie występują one na terenie inwestycyjnym;

7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m gminie Załuski oraz 50 m na pozostałym terenie od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących – Realizacja i późniejsza eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie polegała na lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową. Biorąc zatem pod uwagę charakterystykę przedsięwzięcia, w opinii tut. organu, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie wpłynie również negatywnie na siedliska łąkowe (nie znajdują się na terenie inwestycji) oraz nie przyczyni się do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

W sentencji niniejszej decyzji określono warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Warunki 2.1 – 2.3. dotyczące wykonania kontroli terenu, zabezpieczenia wszelkich „pułapek” oraz sprawdzenia dna wykopów pod kątem obecności w nich zwierząt, mają na celu ograniczenie ryzyka nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z przepisami uoop oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt, oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop, tj.:

1. leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
2. wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
3. leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
4. jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
5. umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydające zezwolenie, lub
6. w przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory - wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub
7. w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 - wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd

bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej). Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ww. ustawy, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Warunek 2.4. dotyczący zdejmowania wierzchniej warstwy gleby ma na celu zapobieżenie utraty jej wartości użytkowych. Późniejsze wykorzystanie ziemi urodzajnej przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Warunek 2.5. dotyczący kolorystyki budynków ma na celu poprawę walorów krajobrazowych, tj. wartości przyrodniczych, kulturowych oraz estetyczno-widokowych tego terenu.

Warunek 2.6. odnoszący się do ogrodzenia terenu inwestycji uniemożliwi ewentualne przemieszczanie się średnich lub większych zwierząt z lub na tereny zabudowy mieszkalnej, a jednocześnie zapewni możliwość ewentualnego przemieszczania się innych małych zwierząt (np. gryzoni).

Warunek 2.7 dotyczący zabezpieczenia drzew przed uszkodzeniem pozwoli na zachowanie planowanych do pozostawienia drzew rosnących wzdłuż terenu inwestycji w dobrej kondycji zdrowotnej.

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

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wójt Gminy Załuski prowadząc postępowanie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- 1) posiadane na etapie wydawania postanowienia dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
- 2) ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia oraz powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym;
- 3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW200016268999 (Wkra od Sony do ujścia). Jest to naturalna część wód, której stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione 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, azot azotanowy; benzo(a)piren(w), bromowane difenyletery(b), heptachlor(b). 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. Tak, dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IFPL, MIR, EFI+PL/ IBI_PL. Jest to spowodowane czynnikami wskazanymi w zestawie kolumn pn. „Wskazanie dominującego rodzaju presji determinujących stan wód”, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze (określone w kolumnie pn. „Potrzeba społeczno-ekonomiczna zaspokajana przez źródło presji antropogenicznej determinującej na stan wód w stopniu zagrażającym osiągnięciu celów środowiskowych”) i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb (zob. kolumna pn. „Uzasadnienie braku alternatywnych opcji”). Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań, (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, dalej zwanej JCWPd oznaczonej kodem PLGW200049. Dla ww. JCWPd stan chemiczny oraz ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

W opinii organu uzgadniającego prowadzenie monitoringu wód podziemnych na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, rozwiązania techniczne dla planowanej inwestycji pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych, prawidłowa eksploatacja przedsięwzięcia oraz odpowiednie postępowanie z powstającymi ściekami i odpadami ograniczą wpływ na środowisko wodne, a zatem nie będą powodować znaczących oddziaływań.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łąkowych oraz przy ujściu rzek. Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami morskimi i góorskimi. Przedsięwzięcie jest zlokalizowane w otoczeniu terenów leśnych oraz na terenie. Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

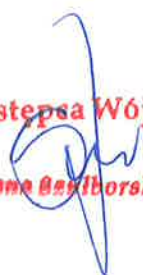
Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września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

Na podstawie informacji zawartych w Raporcie Oddziaływania na Środowisko przedsięwzięcia można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.

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

Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny

oddziaływania na środowisko.


Zastępca Wójta
Iłona Bazylborska

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Inwestorzy

2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.

3. WO a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie

2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku

Sporz. K. Obojska, tel. (23) 661 90 13 wew. 115

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na podziale działek inwestycyjnych o nr ewid.: 12/8, 12/9 oraz 12/13 obręb 0004 Józefowo, gmina Joniec, powiat płoński, województwo mazowieckie na działki budowlane i działki wydzielone pod wewnętrzne drogi dojazdowe oraz realizacji na ww. terenie zespołu maksymalnie 23 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych oraz maksymalnie 7 budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji. W budynkach mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej, takiej jak np. handel detaliczny, usługi fryzjerskie i inne usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej.

Uwzględniono również realizację maksymalnie dwóch niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji na działkach sąsiednich o nr ewid.: 12/10, 12/11 oraz 12/12, w tym samym obrębie ewidencyjnym – 0004 Józefowo, gmina Joniec, powiat płoński, województwo mazowieckie, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy/pozwolenie na budowę. Ww. budynki będą stanowiły jednolite założenie urbanistyczne, tożsame funkcjonalnie i rodzajowo oraz powiązane technologicznie poprzez wspólną infrastrukturę komunikacyjną z zabudową planowaną do realizacji na działkach o nr ewid.: 12/8, 12/9 oraz 12/13 obręb 0004 Józefowo, gmina Joniec, powiat płoński, województwo mazowieckie.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi ok. 5,36 ha i stanowią ją grunty orne klasy RIVa, RIVb oraz RV. Zgodnie z informacją zawartą w raporcie o ocenie powierzchni przekształcania działek inwestycyjnych (również czasowo – niwelacja gruntu, urządzenie terenów zielonych, prace budowlane, itp.) będzie wynosiła max. 5,36 ha.

Parametry planowanych do realizacji budynków będą następujące:

- gabaryty budynku – max. 200 m²,
- ilość kondygnacji – jedna z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe,
- opcjonalnie możliwość posadowienia garażu/altany- powierzchnia do 50 m².

Przewidywana technologia budowy ww. budynków: ściany - ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe; ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu, porothermu lub w innej podobnej technologii; konstrukcja dachu: szkielet drewniany, wykończenie drewnem lub płytami gips-karton; pokrycie dachu: blachodachówka lub gont ozdobny; elewacja: wykończenie deską lub tynkiem; okna i drzwi balkonowe: PCV lub drewniane.

Inwestor dopuszcza również możliwość realizacji części budynków w technologii drewnianej. Szkielet budynku będzie stanowił układ desek połączonych wzajemnie metalowymi gwoździami oraz wspornikami metalowymi, mocowany w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego. Elewacja budynków będzie wykonana z desek lub bali drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie płytami gipsowo-kartonowymi lub deską drewnianą. Pokrycie dachu budynku w tej technologii zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blachodachówki.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą piece grzewcze na gaz propan lub na biomasę w postaci pelletu o max. mocy 24 kW każdy lub pompy ciepła. Inwestor dopuszcza również

możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

W planowanych budynkach zostanie zastosowany jako podstawowe rozwiązanie grawitacyjny system wentylacyjny. W wybranych pomieszczeniach, takich jak kuchnia lub łazienka, możliwe będzie zastosowanie wentylacji mechanicznej w celu zapewnienia odpowiednich warunków higienicznosanitarnych. Inwestor rozważa również możliwość zastosowania systemu wentylacji mechanicznej z rekuperacją, stanowiącego energooszczędne rozwiązanie z odzyskiem energii cieplnej.


Zastępca Wójta
Ilona Szulborska