

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 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. 2 pkt. 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 i pkt. 2 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, dalej jako „Uoos”)
- § 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, poz. 1839).

po rozpatrzeniu wniosku Krzysztofa Poniatowskiego, ul. Johanna Straussa 2A, 05-080 Kludyn, z dnia 04.06.2025 r. (data wpływu do Urzędu 06.06.2025 r.), w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie 30 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Orzekam

- 1) Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko dla wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- 2) Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz nałożyć obowiązek zapobiegania, ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko polegający na:
 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. Kontrolę 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) należy starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizacje i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, pod względem uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.
 3. Przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, należy sprawdzić dno

pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.

4. Prace ingerujące w pokrycie glebowe oraz te związane z wycinką drzew i krzewów należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 1 września do końca lutego, lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym – ornitologicznym.
Bezpośrednio przed przystąpieniem do prac należy również dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej.
5. Kolorystykę budynków należy ograniczyć do jasnych odcieni, z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych lub o dużej intensywności koloru.
6. Teren nowo wydzielonych działek 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. Po zakończeniu prac teren zamierzenia należy uprzątnąć i przywrócić do użyteczności przyrodniczej.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 4 czerwca 2025 r. Pan Krzysztof Poniatowski, ul. Johanna Straussa 2A, 05-080 Kludyn, zwrócił się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie 30 domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Do wniosku załączona została karta informacyjna przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej, mapa w skali z zaznaczoną granicą planowanego przedsięwzięcia i obszarem oddziaływania wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej, poświadczona przez właściwy organ kopia mapy ewidencyjnej wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o nr ew. 23 w Kamienicy, gmina Załuski. Powierzchnia ww. działki wynosi 3,63 ha i stanowią ją grunty orne (RIIIa, RIIIb, RIVa i RIVb).

W ramach inwestycji przewiduje się podział przedmiotowej działki na 31 działek tj. 30 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i 1 działkę stanowiącą drogę dojazdową dla ww. działek.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że powierzchnia przekształcona równa będzie powierzchni ww. działki i wynosić będzie 3,63 ha.

Na podstawie art. 61 § 4 i art. 74 ust. 3 U.o.o.ś i art. 49 § 1 k.p.a., Wójt Gminy Załuski zawiadomił wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia (Zawiadomienie i obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego WO. 6220.10.2025/2 z dnia 25.06.2025 r.)

Planowane przedsięwzięcie należy do kategorii przedsięwzięć określonych w § 3 ust. 1 pkt. 55 b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).

Na podstawie art. 64 Uoos organ prowadzący postępowanie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku, oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie o wyrażenie opinii w przedmiocie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, opowiedziały się za brakiem konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wskazanego przedsięwzięcia (postanowienie z dnia 24.07.2025 r. znak: WOOS-I.4220.846.2025.IP.2 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, opinia z dnia 14.07.2025 r. znak: ZNSHP.9027.2.44.2025 Państwowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku. Zaś Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 03.09.2025 r. znak: WC.ZZŚ.4901.111.2025.AC/MZ wyraziło opinię, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z uwagi na brak przynależności przedmiotowej inwestycji do rodzaju przedsięwzięć wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Opinie stanowią najslabszą formę prawną współdziałania organów administracji i nie wiążą organu prowadzącego postępowanie.

Rozstrzygnięcie co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Załuski dokonał w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, biorąc pod uwagę powyższe stanowiska, Wójt Gminy Załuski odstępuje od nałożenia na Inwestora obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z powyższymi dodatkowymi wskazaniem.

W założeniach programowo-przestrzennych przedsięwzięcie powinno przewidywać:

- wykonanie robót ziemnych;
- wykonywanie fundamentów pod budynki;
- wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacji;
- wykonanie infrastruktury terenów zielonych celem ochrony powierzchni ziemi;
- wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi;

- posadowienie konstrukcji budynków;
- prace wykończeniowe;
- uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów.

Domy będą posiadać niezbędną infrastrukturę techniczną (tj.: instalację wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną).

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem hałasu będzie ruch komunikacyjny kształtowany przez samochody osobowe z uwzględnieniem emisji dróg dojazdowych do posesji, pojazdy ciężarowe min. dot. wywozu szamba oraz pracy pomp ciepła. Zaleca się, aby eksploatacja inwestycji nie powodowała przekroczeń hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 r., poz. 112).

W okresie realizacji inwestycji wystąpią uciążliwości typowe dla placów budowy małej i średniej wielkości, spowodowane pracą maszyn budowlanych, zwiększonym natężeniem ruchu pojazdów i wykonawstwem robót ziemnych. Emitowane będą zanieczyszczenia gazowe (wchodzące w skład spalin emitowanych przez silniki spalinowe pojazdów i maszyn roboczych) i pyły. Emisja zachodzić będzie w godzinach pracy, a ilość emitowanych zanieczyszczeń zależeć będzie od czasu pracy urządzeń.

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady w trakcie budowy. Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Załuski realizowany jest workowy system selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów 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”).

W odległości około 6,50 km w kierunku zachodnim od inwestycji zlokalizowane są obszary Natura 2000, specjalne obszary ochrony siedlisk: Mopki w Naruszewie PLH140056 i Forty Modlińskie PLH140020.

W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wycinki drzew lub krzewów.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w przedłożonej dokumentacji, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz

zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru.

W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska lęgowe.

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

Jednocześnie w sentencji niniejszej decyzji wskazano warunki w zakresie ochrony przyrody.

Warunki nr 1, 2 i 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.

Ponadto zgodnie z przepisami uoop, przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409), w stosunku do dziko występujących zwierząt i roślin 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. 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 muszą być spełnione konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogi związane z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska. 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.

W celu minimalizacji bezpośredniego negatywnego oddziaływania inwestycji na gatunki, wprowadzono warunek nr 4 dotyczący prowadzenia robót poza okresem lęgowym. W celu ograniczenia strat w lokalnych populacjach gatunków zwierząt, spowodowanych realizacją planowanych prac, wprowadzono konieczność przeprowadzenia nadzoru przyrodniczego, który będzie miał na celu kontrole prowadzonych prac pod kątem obecności gatunków chronionych.

Warunek nr 5 dotyczący kolorystyki budynków ma na celu poprawę walorów krajobrazowych, tj. wartości przyrodniczych, kulturowych oraz estetyczno-widokowych tego terenu.

Warunek nr 6 odnoszący się do sposobu gromadzenia nowo wydzielonych działek umożliwi ewentualne przemieszczenie się średnich lub większych zwierząt z lub na tereny zabudowy mieszkalnej, a jednocześnie zapewni możliwość ewentualnego przemieszczania się innych małych

zwierząt (np. gryzoni).

Warunek nr 7 wprowadzono celem przywrócenia do stanu użyteczności przyrodniczej terenu po zakończeniu realizacji inwestycji.

Na podstawie informacji zawartych w Karcie Informacyjnej 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.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie (lub innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Załuski w terminie 14 dni od doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Załuski, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Załuski oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza , iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (art. 127a Kodeksu Postępowania Administracyjnego). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 § 2 i 3 k.p.a).

Zastępca Wójta

Ilona Szulborska

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Inwestor

2. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane w trybie art. 49 k.p.a.

3. WO a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie

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

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o nr ew. 23 w Kamienicy, gmina Załuski. Powierzchnia ww. działki wynosi 3,63 ha i stanowią ją grunty orne (RIIIa, RIIIb, RIVa i RIVb).

W ramach inwestycji przewiduje się podział przedmiotowej działki na 31 działek tj. 30 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i 1 działkę stanowiącą drogę dojazdową dla ww. działek.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że powierzchnia przekształcona równa będzie powierzchni ww. działki i wynosić będzie 3,63 ha.

W założeniach programowo-przestrzennych przedsięwzięcie powinno przewidywać:

- wykonanie robót ziemnych;
- wykonywanie fundamentów pod budynki;
- wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacji;
- wykonanie infrastruktury terenów zielonych celem ochrony powierzchni ziemi;
- wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi;
- posadowienie konstrukcji budynków;
- prace wykończeniowe;
- uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów.

Domy będą posiadać niezbędną infrastrukturę techniczną (tj.: instalację wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną).


Zastępca Wójta
Ilona Szulberska

