

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2024 r., poz. 572) a także § 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 r. poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku Inwestorów Pana Bartosza Baumana i Pana Grzegorza Baumana reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Pawła Wielądka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AZ-EKO Paweł Wielądek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek ewidencyjnych 52/16,52/17,52/18,52/19,52/20,52/21 wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji niepowiązanych inwestorów na działkach 52/5, 52/6, 52/7,52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie

określam

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek ewidencyjnych 52/16,52/17,52/18,52/19,52/20,52/21 wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji niepowiązanych inwestorów na działkach 52/5, 52/6, 52/7,52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie

- I. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:
 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 (ornitologa, teriologa, herpetologa). 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. Prace ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. w terminie od 15 września do 15 lutego) i rozrodczym płazów, lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym (ornitologicznym i herpetologicznym).
 3. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) należy starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac

zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.

4. 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.
5. Wierzchnią warstwę gleby o miąższości około 30 cm należy zdejmować jednokierunkowo, a następnie składować w niewielkich przyzmach (do 1,5 m wysokości) wzdłuż granic terenu zamierzenia w miejscach nieporośniętych roślinnością wysoką oraz wykorzystać w możliwie największym stopniu po zakończeniu prac na terenie inwestycji (rozplantowanie przy tworzeniu terenów zielonych), z jednoczesną kontrolą terenu na obecność zwierząt i umożliwieniem im ucieczki lub przeniesieniem poza teren inwestycji, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
6. Teren inwestycji po zakończeniu prac związanych z budową należy uprzątnąć, a także należy wprowadzić zabezpieczone pasy terenu do zagospodarowania zieleni izolacyjną. Nasadzenia zieleni izolacyjnej należy wykonać z gatunków drzew lub krzewów długowiecznych, odpornych na niskie temperatury, miejscowego pochodzenia, przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie, o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku.
7. Kolorystykę budynków należy ograniczyć do jasnych odcieni, z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych lub o dużej intensywności koloru.
8. Po zakończeniu budowy, nowo posadzone drzewa i krzewy powinny być objęte co najmniej trzyletnią gwarancyjną pielęgnacją, polegającą na odpowiednim ściółkowaniu strefy korzeniowej, podlewaniu, nawożeniu, usuwaniu chwastów i koszeniu traw.
9. Po zakończeniu budowy teren niezabudowany i nieutwardzony należy obsiać mieszkanką rodzimych gatunków traw i roślin zielnych, przy uwzględnieniu panujących warunków siedliskowych.
10. Teren przedsięwzięcia należy ogrodzić za pomocą ogrodzenia ażurowego lub siatki o wysokości nieprzekraczającej 1,7 m bez podmurówki pozostawiając wolną przestrzeń pomiędzy siatką a ziemią wynoszącą minimum 10 cm. Nie należy stosować ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.
11. Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00.
12. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie wyłącznie sprawnego sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym; każdorazowo, przed rozpoczęciem prac wydobywczych, przed uruchomieniem maszyn i urządzeń, sprawdzić ich stan pod kątem szczelności układów paliwowych i hydraulicznych.
13. Obsługę maszyn i urządzeń zlecić do wykonania tylko uprawnionym w tym zakresie pracownikom posiadającym niezbędne uprawnienia, kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie.
14. Przeskolić pracowników w zakresie odpowiedniego postępowania w sytuacjach zaistnienia na terenie budowy zagrożeń dla środowiska a także w zakresie przeciwdziałania tym zagrożeniom.
15. Samochody, pojazdy transportowe oraz maszyny ciężkie takie jak koparki tankować wyłącznie na stacjach paliw; pozostałe maszyny i urządzenia tankować na terenie przedsięwzięcia wyłącznie w niezbędnych i uzasadnionych przypadkach, w miejscu wyposażonym w materiały sorpcyjne, w jak najdalszej odległości od wód powierzchniowych.

16. Wymianę oleju, naprawy i przeglądy techniczne pojazdów, maszyn i urządzeń posiadających układy spalinowe i hydrauliczne przeprowadzać w serwisach i specjalistycznych stacjach obsługi.
17. Na okres przerw w pracy wszystkie pojazdy, maszyny i urządzenia ruchowe należy ustawiać w bezpiecznym i zabezpieczonym miejscu.
18. Teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne oraz specjalne maty z sorbentem zabezpieczające podłoże i umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw.
19. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu.
20. Odpady niebezpieczne, zanieczyszczony grunt oraz zużyte materiały sorpcyjne przechowywać na utwardzonym podłożu w odpowiednio oznakowanych, zamkniętych pojemnikach i bez zbędnej zwłoki przekazywać podmiotom uprawnionym do jego transportu i dalszej rekultywacji lub unieszkodliwienia.
21. Wodę podczas realizacji (na potrzeby bytowe i do celów budowlanych) dostarczyć beczkowozami w trakcie funkcjonowania/eksploatacji przedsięwzięcia pobierać z własnych indywidualnych ujęć wody o wydajności nie przekraczającej 0,9 m³/h.
22. Prowadzić oszczędne, racjonalne i uzasadnione zużycie wody na wszelkich etapach przedsięwzięcia.
23. Ścieki bytowe na etapie realizacji odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, np. przenośnych toalet typu TOI-TOI, ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia) a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków, przy wykorzystaniu usług świadczonych w tym zakresie przez specjalistyczną firmę.
24. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do zbiorników – indywidualnych dla każdego budynku, bezodpływowych i szczelnych szamb o poj. do 10 m³; zbiorniki te systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełniania), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków, przy wykorzystaniu usług świadczonych przez specjalistyczną firmę.
25. Teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych pojemników do gromadzenia odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do obioru podmiotom posiadającym zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
26. Przed przystąpieniem do prac gruntowych zwrócić uwagę na fakt, iż w okresach mokrych poziom wody podziemnej może zalegać wyżej; w związku z powyższym roboty ziemne zaleca się prowadzić w okresach suchych przy najniższych stanach wody gruntowej.
27. W przypadku stwierdzenia na budowie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, należy niezwłocznie zawiadomić geotechnika w celu określenia dalszego sposobu realizacji robót fundamentowych i prac ziemnych.
28. Na etapie realizacji wodę z odwodnienia odprowadzać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; ograniczyć czas odwodnienia wykopu do minimum.
29. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (humus) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; po zakończeniu budowy wykorzystać do rekultywacji terenu i urządzenia terenów zielonych oraz podbudów pod powierzchnie utwardzone, a ewentualną nadwyżkę przekazywać uprawnionym podmiotom do zagospodarowania.

30. Podczas realizacji i likwidacji przestrzegać zasady minimalnego korzystania ze środowiska w zakresie gospodarki wierzchnią warstwą gleby
 31. Miejsca garażowe/wiaty oraz parkingowe wyposażać w szczelne podłoże, uniemożliwiające przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
 32. Utrzymywać czystość nawierzchni utwardzonych, zwłaszcza parkingu/miejsc postojowych i wewnętrznych dróg dojazdowych.
 33. Wody opadowe zarówno z powierzchni dachów jak i z powierzchni utwardzonych odprowadzać na własnym terenie biologicznie czynnym, bez zalewania powierzchni działek sąsiednich.
 34. W celu sprawnego odprowadzenia wód uformować odpowiednie spadki i ukształtowanie terenu.
 35. W związku z położeniem inwestycji na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przestrzegać ustaleń u wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwanego dalej Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego, na wszystkich etapach przedsięwzięcia.
 36. Uwzględniając otocze nie przedsięwzięcia, prace budowlane generujące hałas, prowadzone w sąsiedztwie terenów podlegających ochronie akustycznej, należy wykonywać w porze dziennej (tj. w godz. 6.00-22.00),
 37. Zaplecze budowy: zorganizować możliwie najdalej od zabudowań ludzkich; zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych; oznakować w zakresie informacji o zagrożeniach panujących w pobliżu i na terenie budowy; ograniczać możliwość wystąpienia na jego terenie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego; wyposażać w sorbenty służące do neutralizacji ewentualnych wycieków płynów eksploatacyjnych oraz w przenośne toalety bądź kontenery sanitarne.
- II. Nie stwierdzono konieczności określenia warunków dotyczących ochrony środowiska w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.
- III. 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 ustawy ooś.

Uzasadnienie

W dniu 13.10.2023 roku wpłynął do tut. Urzędu Gminy wniosek Inwestorów Pana Bartosza Baumana i Pana Grzegorza Baumana reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Pawła Więłodka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AZ-EKO Paweł Wielądek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek ewidencyjnych 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji niepowiązanych inwestorów na działkach 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie.

Zawiadomieniem z dnia 24.10.2023 r. znak: PBG.6220.10.2023 zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie i zawiadomiono strony o planowanym przedsięwzięciu. Informacja została podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń Urzędu, Sołectwa Joniec a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś oraz w § 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 r. poz. 1839, ze zm.).

Na działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i założeń do planu. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec zatwierdzonej uchwałą Nr. XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 roku:

- działki nr ewid.: 52/16 i 52/17 położone w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach zalesień, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI,
- działki nr ewid.: 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 położone w obrębie Joniec znajdują się na obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działki nr ewid.: 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15 położone w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień,
- działki nr ewid.: 52/9 położona w obrębie Joniec znajduje się na: terenach lasów, terenach zalesień.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tutejszy organ w dniu 24.10.2023 r. wystąpił o opinię co do potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie.

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku pismem z dnia 15.11.2023 roku (data wpływu 20.11.2023 roku) znak sprawy: PPIS.ZNS.471.286.5.2023.83 wydał opinię, że planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 21.11.2023 roku znak sprawy: WOOS-I.4220.1557.2023.KT wydał opinię zgodnie, z którą planowane przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 04.01.2024 roku (data wpływu 05.01.2024 roku) znak sprawy: WA.ZZŚ.1.4901.1.239.2023.MZ wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 63 ust. 1 i 4, art. 66, art. 67 i art. 68 ustawy ooś, Wójt Gminy Joniec postanowieniem z dnia 24.01.2024 roku nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie art. 69 ust. 4 ustawy Wójt Gminy Joniec postanowieniem z dnia 24.01.2024 roku zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez inwestora raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 04.04.2024 roku inwestor złożył raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, ustąpiły przyczyny zawieszenia postępowania, w związku z powyższym Wójt Gminy Joniec postanowieniem z dnia 12.04.2024 roku podjął postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy oś Wójt Gminy Joniec pismem z dnia 12.04.2024 roku, znak: PBG.6220.10.2023 wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie po zasięgnięciu opinii w sprawie warunków realizacji dla przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku w wydanej przez siebie w dniu 08.04.2024 roku (data wpływu: 10.04.2024 r.) opinii, znak nr PSSE.ZNS.9027.2.28.2024 uzgodnił warunki realizacji w/w przedsięwzięcia
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 13.05.2024 roku znak sprawy: WC.ZZŚ.1.4900.8.2024.MZ poinformował iż przesłana dokumentacja nie wpływa na zmianę opinii wydanej w dniu 04.01.2024 roku (data wpływu 05.01.2024 roku) znak sprawy: WA.ZZŚ.1.4901.1.239.2023.MZ stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w wydanym w dniu 22.05.2024 roku postanowieniu, znak nr WOOŚ-I.4221.138.2024.IP.2 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek ewidencyjnych 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji niepowiązanych inwestorów na działkach 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 3,13 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych do 1,26 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji). Reszta terenu inwestycyjnego zostanie przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną, która w obrębie zabudowań będzie miała charakter zieleni urządzonej (tj. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

W ramach inwestycji przewiduje się podział istniejących działek inwestycyjnych (działki o nr ew. 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21) na maksymalnie 19 nieruchomości oraz realizacji na działkach o nr ew. 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 obręb Joniec, zespołu maksymalnie 26 niezależnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji na którą składają się działki ewidencyjne nr 52/9 oraz część działki 52/16.

Działki graniczące z terenem inwestycji stanowią tereny o charakterze rolniczym, gminne szlaki komunikacyjne oraz obszary leśne.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi:

- od strony północnej i południowej – mozaika gruntów rolnych i leśnych oraz zabudowa zagrodowa ok. 330 m w kierunku północno zachodnim;
- od strony wschodniej – gminna droga dojazdowa, dalej grunty rolne oraz leśne;
- od strony zachodniej – grunty leśne i rolne, a także pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w odległości ok. 70 m. od granicy działek inwestycyjnych.

Parametry budynków:

- rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne;
- gabaryty budynku – max. 120 m²;
- ilość kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego;
- rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe;

- ewentualna możliwość posadowienia garażu/altany - powierzchnia do 30 m².

W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się:

- wykonanie robót ziemnych;
- wykonanie fundamentów pod budynki i garaże/wiaty;
- wykonanie instalacji wodociągowej;
- wykonanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- wykonanie terenów utwardzonych;
- posadowienie konstrukcji budynków;
- posadowienie konstrukcji garaży/wiat;
- prace wykończeniowe;
- uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów;
- urządzenie terenów zielonych;

Przewidywana technologia budowy:

- ściany: ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe. Ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu, porothermu lub w innej podobnej technologii, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem;
- strop, podłogi: drewniany, podbitka drewniana jako sufit, podłoga – deska drewniana;
- konstrukcja dachu: szkielet drewniany, wykończenie drewnem lub płytami gips-karton
- pokrycie dachu: blachodachówka lub gont ozdobny;
- elewacja: wykończenie deską elewacyjną drewnianą lub tynk cienkowarstwowy;
- okna i drzwi balkonowe: PCV lub drewniane.

Ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji części budynków w technologii kanadyjskiej (domy drewniane o konstrukcji szkieletowej). Szkielet stanowi układ desek w rozstawie osiowym połączonych wzajemnie metalowymi gwoździami oraz wspornikami metalowymi, który mocowany jest w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego (OSB 3 lub MFP), wiatroizolacją, a następnie ocieplony wełną fasadową. Elewacja zostanie wykonana z desek drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie folią paroizolacyjną i wykończony płytami gipsowo-kartonowymi lub boazerią drewnianą.

Budynki w technologii kanadyjskiej można łatwo zaprojektować i wykonać w standardzie energooszczędnym, gdyż ich główny surowcem budulcowym jest materiał izolujący termicznie - wełna skalna. Na chwilę obecną jest to jedna z najszybszych technologii – budowa domu szkieletowego trwa ok. 3 miesiące. W tym czasie powstaje budynek, który jest ciepły, zdrowy oraz tani w użytkowaniu.

Pokrycie dachu budynku w tej technologii zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blacho-dachówki.

Wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone działki inwestycyjnej.

Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m³.

Woda na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji będzie pobierana z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej ilości 26 szt.). W późniejszym etapie brana jest pod uwagę możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci wodociągowej.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą piece grzewcze na gaz propan lub na biomasę w postaci pelletu, o max. mocy 24 kW każdy. Dopuszcza się możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny bez użycia wentylatorów mechanicznych. Wentylacją mechaniczną planuje się objąć tylko wybrane pomieszczenia np. kuchnia, łazienka.

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, że 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.

Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą przetrzymywane w zlokalizowanych na terenie każdej posesji, indywidualnie wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów, na utwardzonym podłożu w specjalnie oznaczonych pojemnikach na odpady zbierane selektywnie oraz zmieszane odpady komunalne. Częstotliwość wywozu odpadów komunalnych według harmonogramu wywozu odpadów zmieszanych i segregowanych z terenu Gminy Joniec. Odpady problemowe powstające na terenie inwestycji będą odbierane cyklicznie podczas wyznaczonych w harmonogramie wywozu odpadów wystawek i zbiórek mobilnych. Wszystkie rodzaje odpadów powstających na terenie inwestycji zostaną przekazane przedsiębiorcom mającym odpowiednie zezwolenia na gospodarowanie nimi.

Przedmiotowy teren przewidziany pod inwestycję znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91, poz. 2454, ze zm.).

Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Korytarze ekologiczne są poddane szczególnej ochronie w ramach sieci obszarów chronionych wyznaczonych i zarządzanych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. Utrzymanie korytarzy i właściwe gospodarowanie w ich obrębie ma istotne znaczenie dla ochrony siedlisk i gatunków.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, ze zm.) oraz ww. rozporządzeniem, na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, w tym m.in. 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 (§ 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia ws. Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu). Art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody dopuszcza na terenie obszaru chronionego krajobrazu realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy o ocenie wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Najbliżej położony obszar Natura 2000, obszar specjalnej ochrony siedlisk Forty Modlińskie PLH140020 oraz Aleja Pachnicowa PLH140054, zlokalizowane są w odległości

odpowiednio około 9,4 km w kierunku południowo-wschodnim i około 9,8 km w kierunku północno zachodnim od planowanej inwestycji.

Obecnie analizowane działki stanowią tereny o charakterze rolniczym, gminne szlaki komunikacyjne oraz obszary leśne. W sąsiedztwie znajduje się także zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Inwentaryzacja przyrodnicza przedmiotowych działek inwestycyjnych przeprowadzono w dniach 17 maja 2023 r., 18 czerwca 2023 r. oraz 7 lipca 2023 r. Kontrole prowadzono od godzin porannych do godzin okołopołudniowych. Obserwacją objęto teren inwestycji oraz teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania – do 100 m od obszaru inwestycji.

Na drzewach rosnących wzdłuż pasa drogowego na granicy działek inwestycyjnych oraz na miedzach stwierdzono porosty: pustulka pęcherzykowata *Hypogymnia physodes*, tarczownica bruzdkowana *Parmelia sulcata*, złotorost ścienny *Xanthoria parietina*, obrost wzniesiony *Physcia adscendens*. Są to gatunki pospolite, nieobjęte ochroną. Na skraju lasu w zachodniej części obszaru stwierdzono kilka osobników podgrzybka zajączka *Xerocomus subtomentosus* (gatunek pospolity). Na kłosach zbożach obserwowano buławinkę czerwoną *Claviceps purpurea* – pasożytniczego grzyba (tzw. sporysz).

Na badanym terenie przeważają zbiorowiska pól ornych ze zbożami (pszenicą, jęczmieniem, żytem), ugory i młode laski na gruntach porolnych. Stwierdzono gatunki objęte ochroną gatunkową częściową: kocanki piaszkowe *Helichrysum arenarium* oraz turzycza piaszkowa *Carex arenaria* oraz driakiew gołębią *Scabiosa columbaria* – gatunek ujęty w Polskiej Czerwonej Liście paprotników i roślin kwiatowych, których osobniki pochodziły najprawdopodobniej z ogródków przydomowych. Pozostałe rośliny stwierdzone na terenie inwestycji to gatunki liczne, nieobjęte ochroną gatunkową: Babka lancetowata *Plantago lanceolata*, Babka większa *Plantago major*, Bez czarny *Sambucus nigra*, Bez koralowy *Sambucus racemosa*, Bniec biały *Silene alba*, Bodziszek drobny *Geranium pusillum*, Brzoza brodawkowata *Betula pendula*, Bylica polna *Artemisia campestris*, Chaber bławatek *Centaurea cyanus*, Chaber łąkowy *Centaurea jacea*, Chmiel pospolity *Humulus lupulus*, Cykoria podróżnik *Cichorium intybus*, Czeremcha późna *Padus serotina*, Czeremcha zwyczajna *Padus avium*, Czerwiec roczny *Scleranthus annuus*, Dąb czerwony *Quercus rubra*, Dąb szypułkowy *Quercus robur*, Dąbrówka rozłogowa *Ajuga reptans*, Driakiew gołębia *Scabiosa columbaria*, Dziurawiec zwyczajny *Hypericum perforatum*, Fiołek trójbarwny *Viola tricolor*, Glistnik jaskółcze ziele *Chelidonium majus*, Głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*, Grusza dzika *Pyrus communis*, Gwiazdnica pospolita *Stellaria media*, Jabłoń domowa *Malus x domestica*, Jarząb szwedzki lub mączny *Sorbus intermedia/aria*, Jarząb zwyczajny *Sorbus aucuparia*, Jasieniec piaszkowy *Jasione montana*, Jastrzębiec kosmaczek *Hieracium pilosella*, Jeżyna *Rubus sp.*, Kąkol polny *Agrostemma githago*, Klon jawor *Acer pseudoplatanus*, Klon jesionolistny *Acer negundo*, Klon zwyczajny *Acer platanoides*, Kocanki piaszkowe *Helichrysum arenaria*, Komosa biała *Chenopodium album*, Konieczyna biała *Trifolium repens*, Konieczyna różnoogonkowa lub złocistożółta *Trifolium campestre* lub *aureum*, Kostrzewa czerwona/owcza *Festuca rubra/ovina*, Kozibród łąkowy *Tragopogon pratensis*, Kruszyna pospolita *Frangula rhamnus*, Krwawnik zwyczajny *Achillea millefolium*, Kuklik pospolity *Geum urbanum*, Lipa drobnolistna *Tilia cordata*, Mak piaszkowy *Papaver agremone*, Malina właściwa *Rubus idaeus*, Maruna bezwonna *Tripleurospermum maritimum*, Miotła zbożowa *Apera spica-venti*, Mniszek lekarski *Taraxacum officinale*, Muchotrzew polny *Spergularia rubra*, Nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*, Nawłóć zwyczajna *Solidago virga-aurea*, Nerecznica samcza *Dryopteris filix-mas*, Niezapominajka polna *Myosotis arvensis*, Ostrożeń polny *Cirsium arvense*, Pępawa dachowa *Crepis tectorum*, Perz zwyczajny *Agropyron repens*, Pięciornik srebrny *Potentilla argentea*, Pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*, Porzeczka czarna *Ribes nigrum*, Powój polny *Convolvulus arvensis*, Poziwnik szorstki *Galeopsis tetrahit*, Prosienniczek szorstki *Hypochoeris radicata*, Przetacznik obcy typowy *Veronica peregrina*, Przymiotno białe *Erigeron*

album, Przysmigiem kanadyjskie *Erigeron canadensis*, Pyleniec pospolity *Berteroa incana*, Rdest ostrogorzki *Polygonum hydropiper*, Rdest ptasi *Polygonum aviculare*, Rdestówka powojowata *Fallopia convolvulus*, Rzepik wonny *Agrimonia procera*, Rzodkiew świrzepa *Raphanus raphanistrum*, Sałata kompasowa *Lactuca serriola*, Sałatnik leśny *Mycelis muralis*, Sit rozpięchły lub skupiony *Juncus effusus* lub *conglomeratus*, Skrzyp polny *Equisetum arvense*, Sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, Śliwa wiśniowa *Prunus cerasifera*, Sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, Sporek polny *Spergula arvensis*, Starzec jakubek *Senecio jacobaea* □ Stokłosa *Bromus* sp., Szarota drobna *Gnaphalium supinum*, Szczaw kędzierzawy *Rumex crispus*, Szczaw polny *Rumex acetosella*, Szczotlika siwa *Corynephorus canescens*, Świerżbek korzenny lub gajowy *Chaerophyllum aromaticum* lub *temulum*, Świerzbnica polna *Knautia arvensis*, Tasznik pospolity *Capsella bursa-pastoris*, Tomka oścista *Anthoxanthum aristatum*, Topola biała *Populus alba*, Traganek szerokolistny *Astragalus glycyphyllos*, Truskawka *Fragaria ananassa*, Trybula leśna *Anthriscus sylvestris*, Trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epigejos*, Turzyca piaskowa *Carex arenaria*, Tymotka łąkowa *Phleum pratense*, Wiechlina roczna *Poa annua*, Wierzba iwa *Salix caprea*, Wierzbownica drobnokwiatowa *Epilobium parviflorum*, Wiesiołek dwuletni *Oenothera biennis*, Wyczyniec łąkowy *Alopecurus pratense*, Wyka kosmata *Vicia villosa*, Wyka płotowa *Vicia sepium*.

Na terenie inwestycji stwierdzono pospolite gatunki mięczaków, pajęczaków i owadów: *Aculepeira armida* – kołyśnik wzorzysty, *Adalia decempunctata* – biedronka dziesięciokropka, *Apis mellifera* – pszczoła miodna, *Bombus pascuorum* – trzmiel rudy, *Cepaea hortensis* – wstężyk ogrodowy, *Chorthippus* sp. – konik, *Coccinella septempunctata* – biedronka siedmiokropka, *Coenonympha arcania* – strzępotek perełkowiec, *Coenonympha pamphilus* – strzępotek ruczajnik, *Decticus verrucivorus* – łączyn brodawnik, *Episyrphus balteatus* – bzyg prążkowany, *Formica* sp. – mrówka, *Galeruca tanacetii* – rozdestnica wrotyczówka, *Gryllus campestris* – świerszcz polny, *Lasius niger* – hurtnica czarna, *Limax maximus* – pomrów wielki, *Maniola jurtina* – przestrojnik jurtina, *Melanargia galathea* – polowiec szachownica, *Parasyrphus* sp. – mszycznik, *Phyllopertha horticola* – ogrodnica niszczylistka, *Pieris rapae* – bielinek rzepnik, *Platycleis albopunctata* – podłaczyn białopłamek, *Pyrrhocoris apterus* – kowal bezskrzydły, *Silpha* sp. – omarlica, *Stenurella melanura* – strangalia czarniawa, *Terrestris bombus* – „trzmiel ziemny”, *Tettigonia viridissima* – pasikonik zielony, *Thymelicus lineola* – karłatek ryska, *Trypocoprion vernalis* – żuk wiosenny, *Tyria jacobaeae* – proporzycza marzymłódka, *Zabrus tenebrioides* – łokaś garbatek. Gatunki należące do rodzaju *Formica*, w tym *F. pratensis*, objęte są ochroną częściową. Poza tym stwierdzono trzmiele *Bombus* sp., które również objęte są częściową ochroną gatunkową, jednak nie stwierdzono ich gniazdowania na terenie inwestycji – notowano jedynie osobniki żerujące na kwiatach. Nie stwierdzono zwierząt należących do płazów i gadów.

Na analizowanym terenie stwierdzono stanowiska 10 gatunków ptaków: Grzywacz *Columba palumbus* – 2 pary, Kapturka *Sylvia atricapilla* – 2 p., Kos *Turdus merula* – 2 p., Piecuszek *Phylloscopus trochilus* – 1 p., Pierwiosnek *Phylloscopus collybita* – 1 p., Potrzuszek *Emberiza calandra* – 1 p., Skowronek *Alauda arvensis* – 2 p., Śpiewak *Turdus philomelos* – 1 p., Wilga *Oriolus oriolus* – 2 p., Zięba *Fringilla coelebs* – 4 p. Większość z nich to gatunki leśne, a jedynie skowronek i potrzuszek związane są z otwartymi terenami upraw. Stwierdzone ptaki to gatunki pospolite. Obserwowano pojedyncze osobniki sarny *Capreolus capreolus*.

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

1 zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz

wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką – inwestycja nie będzie ingerowała w środowisko naturalne i siedliska zwierząt;

2 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 przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;

3 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 – w ramach inwestycji nie będą likwidowane i niszczone zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne; całość infrastruktury zostanie posadowiona na terenie niezadrzewionym; droga dojazdowa do działek wytyczona zostanie na obszarze, na którym nie występują zadrzewienia;

4 wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu – inwestycja nie jest związana z wydobywaniem skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5 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 – planowane prace nie powodują zmiany rzeźby terenu;

6 dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka – przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych;

7 likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych – na analizowanym terenie brak jest naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

8 budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m w gminie Joniec od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących – na analizowanym terenie brak jest rzek, jezior oraz naturalnych zbiorników wodnych, brak także zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących.

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 ww. obszaru Natura 2000 (Aleja Pachnicowa PLH140054, Forty Modlińskie PLH140020), a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Krysko-Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie również negatywnie na przyrodę Obszaru Chronionego Krajobrazu i na siedliska łąkowe (nie znajdujące 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.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) oraz rozporządzeniem 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.

Warunek 1 dotyczący uzyskania zezwolenia na odstępstwa od zakazu w stosunku do dziko występujących roślin i zwierząt objętych ochroną ścisłą lub częściową jest konieczny z uwagi na fakt, iż teren przeznaczony pod inwestycję, położony jest w sąsiedztwie obszarów leśnych i rolnych, a tego typu ekosystemy stanowią dogodne warunki do lęgów dla wielu gatunków ptaków, w tym również rzadkich i zagrożonych. Ponadto na analizowanym terenie stwierdzano występowanie kocanek piaszkowych *Helichrysum arenarium* oraz turzycy piaskowej *Carex arenaria*, gatunków roślin objętych ochroną częściową, a także mrowiska mrówek *Formica* sp. (najprawdopodobniej mrówki łąkowej *Formica pratensis*). W przypadku konieczności zniszczenia stanowisk/siedlisk tych gatunków należy uzyskać przedtem stosowną decyzję derogacyjną.

Natomiast warunek 2. dotyczący wykonanie prac poza sezonem lęgowym i rozrodczym zwierząt zminimalizuje straty wśród m.in. ptaków lęgowych, do jakich mogłoby dojść na skutek płoszenia lub bezpośredniego zniszczenia lęgów lub żerowisk. Zapewnienie nadzoru podczas wykonywania prac zagwarantuje prawidłowy przebieg działań ochronnych w stosunku do fauny, jak również pozwoli szybko reagować na sytuacje nieprzewidziane

Warunek 5. ma na celu zapobieżenie utracie wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby. Określono sposób postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Warunki 6. – 7. mają na celu poprawę walorów krajobrazowych, tj. wartości przyrodniczych, kulturowych oraz estetyczno-widokowych tego terenu.

Warunki 8. – 9. wynikają z konieczności stworzenia w miarę możliwości optymalnych warunków do przyjęcia się posadzonej zieleni i funkcjonowania w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zastosowanie mieszanek traw i ziół z uwzględnieniem ich pochodzenia oraz panujących w obrębie inwestycji warunków siedliskowych pozwoli na szybkie i trwałe zadarnienie powierzchni biologicznie czynnych oraz szybkiej ich kolonizacji przez drobne, dziko żyjące zwierzęta, a także przyczyni się do nierozprzestrzeniania gatunków obcych roślin, wśród których nie można wykluczyć taksonów inwazyjnych.

Warunek 10. dotyczący 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).

Warunki wskazane w punktach 12. - 35. przyczynią się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Ponadto odzwierciadlają działania, które inwestor przewidział do zastosowania w trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, przyczynia się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

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

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie RW20001126879 (Wkra od Mławki do Sony. Jest to naturalna część wód, której stan określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, fosforany. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. „Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)”) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE - brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

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

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i poza obszarami morskimi, góorskimi i leśnymi. Przedsięwzięcie znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami chronionymi zbiorników wód śródlądowych. Nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedlisk łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego.

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

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

Zgodnie z dokumentacją na terenie przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie stwierdzono 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 oddziaływania 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 należącym do Inwestora;
- 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.

W dniu 23.05.2024 roku Wójt Gminy Joniec zakończył postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek ewidencyjnych 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji niepowiązanych inwestorów na działkach 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko.

p o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczkowska nr 6 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z urz. Wójta
Miroslaw Sydlecki
Sek. administracyjny

Załącznik

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. wnioskodawca

Do wiadomości:

1. wg. rozdzielnika
2. a/a

Podanie do publicznej wiadomości zawiadomienia o wszczęciu postępowania następuje poprzez:

1. wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jońcu
2. zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej ugjoniec.bip.org.pl
3. przekazanie informacji do sołtysa wsi Joniec z prośbą o wywieszenie do publicznej wiadomości

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek ewidencyjnych 52/16,52/17,52/18,52/19,52/20,52/21 wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji niepowiązanych inwestorów na działkach 52/5, 52/6, 52/7,52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 3,13 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych do 1,26 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji). Reszta terenu inwestycyjnego zostanie przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną, która w obrębie zabudowań będzie miała charakter zieleni urządzonej (tj. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

W ramach inwestycji przewiduje się podział istniejących działek inwestycyjnych (działki o nr ew. 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21) na maksymalnie 19 nieruchomości oraz realizacji na działkach o nr ew. 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 obręb Joniec, zespołu maksymalnie 26 niezależnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji na którą składają się działki ewidencyjne nr 52/9 oraz część działki 52/16.

Na działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi 52/16,52/17,52/18,52/19,52/20,52/21, 52/5, 52/6, 52/7,52/8, 52/9, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i założeń do planu. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec zatwierdzonej uchwałą Nr. XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 roku:

- działki nr ewid.: 52/16 i 52/17 położone w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach zalesień, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI,
- działki nr ewid.: 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 położone w obrębie Joniec znajdują się na obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działki nr ewid.: 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15 położone w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień,
- działki nr ewid.: 52/9 położona w obrębie Joniec znajduje się na: terenach lasów, terenach zalesień.

Zap. Wójta
Miesz. Niedlecki
Sekretarz Gminy

