

**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 Inwestora Pana Jerzego Piłsnika reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Pawła Wielądek prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AZ-EKO Paweł Wielądek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie z uwzględnieniem sąsiednich działek o nr ewid. 370/18, 370/19, 370/20, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą

**określam**

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie z uwzględnieniem sąsiednich działek o nr ewid. 370/18, 370/19, 370/20, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą

- 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. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym, w szczególności botanicznym, ornitologicznym i herpetologicznym. 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. 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.

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 należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. w terminie od 1 września do końca lutego i okresem rozrodczym płazów, lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym. Przed przystąpieniem do prac należy również dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej.
5. W przypadku wtargnięcia na teren prac gatunków herpetofauna i drobnej teriofauny należy umożliwić im ucieczkę z ww. terenu lub dokonać ich schwytania/odłowienia i przeniesienia w miejsce poniżej miejsca inwestycji.
6. Wierzchnią warstwę gleby zdejmować jednokierunkowo, z jednoczesną kontrolą terenu na obecność zwierząt i umożliwieniem im ucieczki lub przeniesieniem poza teren inwestycji, nadmiar humusu zdeponować do późniejszego wykorzystania.
7. Kolorystykę budynków należy ograniczyć do jasnych odcieni, z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych lub o dużej intensywności koloru.
8. Teren przedsięwzięcia należy ogrodzić za pomocą ogrodzenia ażurowego lub siatki o wysokości nieprzekraczającej 1,7 m bez podmurówki lub z podmurówką wystającą do 5 cm ponad grunt. Nie należy stosować ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.
9. Przed przystąpieniem do prac, w związku ze stwierdzonymi na terenie inwestycji gatunkami roślin i grzybów objętymi ochroną częściową należy wystąpić do właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska w sprawie wydania zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do dziko występujących gatunków roślin lub grzybów. Zezwolenie może być wydane wyłącznie pod warunkiem braku rozwiązań alternatywnych oraz jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla dziko występujących populacji chronionych gatunków roślin.
10. Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00.
11. 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.
12. Użytkowany sprzęt oraz środki transportu muszą posiadać ważne dopuszczenia techniczne i dopuszczenia do ruchu.
13. Obsługę maszyn i urządzeń zlecić do wykonania tylko uprawnionym w tym zakresie pracownikom posiadającym niezbędne uprawnienia, kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie.
14. Przeszkolić 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; w razie ewentualnej konieczności uzupełnienia paliwa maszyn roboczych na terenie budowy, proces ten prowadzić w miejscu utwardzonym płytami betonowymi, w strefie magazynowania sprzętu budowlanego w bezpośrednim sąsiedztwie skrzynki z sorbentem.
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 technologicznych) dostarczyć beczkowozami.
22. Wodę na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji pobierać z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej ilości 44 szt.); w późniejszym etapie w miarę możliwości posesję podłączyć do systemu gminnej sieci wodociągowej.
23. Wykonać ujęcia wód jako pojedyncze urządzenia pracujące indywidualnie, niezależnie dla każdego z nich nie przekraczającej  $0,9 \text{ m}^3/\text{h}$ .
24. Prowadzić oszczędne, racjonalne i uzasadnione zużycie wody na wszystkich etapach przedsięwzięcia.
25. 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.
26. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do zbiorników – indywidualnych dla każdego budynku, bezodpływowych i szczelnych szamb o poj. do  $10 \text{ m}^3$ ; zbiorniki te systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełniania), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków, przy wykorzystaniu usług świadczonych przez specjalistyczną firmę.
27. Teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych pojemników do gromadzenia odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do obioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
28. 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.
29. W przypadku stwierdzenia na budowie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, należy niezwłocznie zawiadomić geotechnika w celu określenia dalszego sposobu realizacji robót fundamentowych i prac ziemnych.
30. Na etapie realizacji wodę z ewentualnego 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.
31. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (humus) składować poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; po zakończeniu budowy wykorzystać, np. do rekultywacji terenu i urządzenia terenów zielonych, na potrzeby

- niwelacji terenu oraz podbudów pod powierzchnie utwardzone, a ewentualną nadwyżkę przekazywać uprawnionym podmiotom do zagospodarowania.
32. Podczas realizacji i likwidacji przestrzegać zasady minimalnego korzystania ze środowiska w zakresie gospodarki wierzchnią warstwą gleby.
  33. Miejsca garażowe i parkingowe wyposażyć w szczelne podłoże, uniemożliwiające przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
  34. Utrzymywać czystość nawierzchni utwardzonych, zwłaszcza garażów/altan i parkingów/miejsc postojowych i wewnętrznych dróg dojazdowych.
  36. Wody opadowe i roztopowe zarówno z powierzchni dachów jak i z powierzchni utwardzonych odprowadzać na własnym terenie biologicznie czynnym, bez zalewania powierzchni działek sąsiednich.
  37. W celu sprawnego odprowadzenia wód uformować odpowiednie spadki i ukształtowanie terenu.
  38. 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.
- 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 Inwestora Pana Andrzeja Piłsńnik reprezentowanego 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 realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie z uwzględnieniem sąsiednich działek o nr ewid. 370/18, 370/19, 370/20, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

Zawiadomieniem z dnia 24.10.2023 r. znak: PBG.6220.13.2023 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 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/18, 370/19, 370/20, 370/21 i 370/22 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.: 370/2, 370/10, 370/12, 370/18, 370/19, 370/20, 370/21, 370/22 położone w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień,
- działki nr ewid.: 370/3, 370/13 położone w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI,
- działka nr ewid.: 370/4 położona w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działka nr ewid.: 370/14 położona w obrębie Joniec znajduje się na: obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działki nr ewid.: 370/5, 370/15 położone w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, obszarach na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków.
- działki nr ewid.: 370/6, 370/7, 370/16, 370/17 położone w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków.
- działka nr ewid.: 370/11 położona w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, obszarach na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków.

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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 17.11.2023 roku znak sprawy: WOOS-I.4220.1554.2023.KT wydał opinię zgodnie, z którą planowane przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku pismem z dnia 15.11.2023 roku (data wpływu 20.11.2023 roku) znak sprawy: PPIS.ZNS.471.289.2023.86 wydał opinię, że planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 12.01.2024 roku (data wpływu 15.01.2024 roku) znak sprawy: WA.ZZŚ.1.4901.1.238.2023.EK/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. Wraz z raportem Inwestor przedłożył pismo

w sprawie zmiany nazwy inwestycji z : **realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/18, 370/19, 370/20, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie na: realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie z uwzględnieniem sąsiednich działek o nr ewid. 370/18, 370/19, 370/20, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.**

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Wójt Gminy Joniec pismem z dnia 12.04.2024 roku, znak: PBG.6220.13.2023 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 06.05.2024 roku (data wpływu: 10.05.2024 r.) opinii, znak nr PSSE.ZNS.9027.2.25.2024 uzgodnił warunki realizacji w/w przedsięwzięcia
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 13.05.2024 roku znak sprawy: WC.ZZŚ.1.4900.9.2024.MZ poinformował, iż przesłana dokumentacja nie wpływa na zmianę opinii wydanej w dniu 12.01.2024 roku (data wpływu 15.01.2024 roku) znak sprawy: WA.ZZŚ.1.4901.1.238.2023.EK/MZ stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w wydanym w dniu 04.06.2024 roku postanowieniu, znak nr WOOŚ-I.4221.139.2024.IP.2 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach inwestycyjnych o nr ew. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 4,93 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 1,93 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji). Pozostała część 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 działek inwestycyjnych o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17 na maksymalnie 39 nieruchomości (dz. ewid. 370/21, 370/22 nie będą dzielone) oraz realizacji maksymalnie 44 niezależnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na ww. działkach i działkach 370/18, 370/19 i 370/20 (dla których wydane zostały warunki zabudowy) oraz wewnętrznej drogi dojazdowej do ww. posesji w obszarze działki o nr ewid. 370/11.

Całość założeń koncepcyjnych (w części wymagającej uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w części, dla której decyzja ta została wydana) stanowi jednolite założenie urbanistyczne, tożsame funkcjonalnie i rodzajowo, oraz powiązane technologicznie poprzez wspólną infrastrukturę komunikacyjną.

Z raportu ooś wynika, że dla działek o nr ew. 370/18, 370/19 i 370/20 zostały już wydane „decyzje o warunkach zabudowy”. łączna powierzchnia ww. działek wynosi 0,31 ha z czego powierzchnia zabudowy wynosi do 0,04 ha, powierzchnia biologicznie czynna/zieleni urządzonej wynosi min. 0,21 ha oraz powierzchnia utwardzona wynosi do 0,06 ha.

Otoczenie inwestycji stanowią tereny o charakterze rolniczym, gminne szlaki komunikacyjne oraz obszary leśne. Obecnie analizowane działki stanowią grunty rolne klasy RIIIb, RIVa, RIVb, RV oraz RVI. Nie zostały na nich zrealizowane ani nie są planowane inwestycje, które kolidowałyby z założeniami projektowymi objętymi niniejszą dokumentacją.

W związku z realizacją inwestycji nie jest planowane prowadzenie wycinki drzew i krzewów. Całość infrastruktury zostanie posadowiona na terenie niezadrzewionym. Droga dojazdowa do działek wytyczona zostanie na obszarze na którym nie występują zadrzewienia. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wymagała prac związanych z inwentaryzacją zieleni średniej i wysokiej.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi:

- od strony północnej i południowej – mozaika gruntów rolnych i leśnych oraz zabudowa rekreacyjna w odległości ok. 100 m na południe od granicy działek inwestycyjnych oraz zabudowa zagrodowa ok. 180 m w kierunku północno-zachodnim;
- od strony wschodniej – gminna droga dojazdowa, dalej grunty rolne;
- od strony zachodniej – grunty leśne i rolne, a także pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w odległości ok. 85 m od granicy działek inwestycyjnych.

Parametry budynków:

- Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne,
- Gabaryty budynku – max. 120 m<sup>2</sup>,
- Ilość kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- Rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe,
- Ewentualna możliwość posadowienia garażu/ altany – powierzchnia do 30 m<sup>2</sup>.

W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się:

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

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 m<sup>3</sup>.

Woda na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji będzie pobierana z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej ilości 44 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 o max. mocy 24 kW każdy lub pompy ciepła. 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 krótkotrwale 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.

Przeprowadzona w raporcie oś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne. Z raportu oś wynika, że na etapie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się, że będą wytwarzane odpady niebezpieczne.

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.).

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 oś wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Najbliżej położony obszar Natura 2000, obszar specjalnej ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa PLH140054, zlokalizowany w odległości około 9,4 km w kierunku północno-zachodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

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 wczesnych godzin przedpołudniowych. Podczas kontroli notowano wszystkie stwierdzone na terenie inwestycji grzyby, rośliny i zwierzęta. W strefie oddziaływania zwracano uwagę głównie na gatunki rzadkie i objęte ochroną, a także chronione siedliska przyrodnicze. W przypadku ptaków zwracano uwagę na zachowania mogące wskazywać na gniazdowanie na inwentaryzowanym obszarze, takie jak śpiew, zaniepokojenie, noszenie pokarmu itp.

Na drzewach rosnących wzdłuż pasa drogowego na granicy działek oraz w sąsiadujących z nimi lasach stwierdzono porosty: pustułka pęcherzykowata *Hypogymnia physodes*, tarczownica bruzdkowana *Parmelia sulcata*, złotorost ścienny *Xanthoria parietina*, obrost wzniesiony *Physcia adscendens*. Są to gatunki pospolite, nieobjęte ochroną. Na kłosach zbożach obserwowano buławinkę czerwoną *Claviceps purpurea* – pasożytniczego grzyba (tzw. sporysz).

Wśród gatunków roślin stwierdzonych na terenie znajdują się: babka lancetowata *Plantago lanceolata*, Bniec biały *Silene alba*, brodawkowata *Betula pendula*, Bylica polna *Artemisia campestris*, Bylica zwyczajna *Artemisia vulgaris*, Chaber bławatek *Centaurea cyanus*, Chwastnica jednostronna *Echinochloa crus-galli*, Cykoria podróżnik *Cichorium intybus*, Czeremcha późna *Padus serotina*, Czerwiec roczny *Scleranthus annuus*, Czosnek zielonawy *Allium oleraceum*, Dąb szypułkowy *Quercus robur*, Dziurawiec zwyczajny *Hypericum perforatum*, Iglica pospolita *Erodium cicutarium*, Jasieniec piaszkowy *Jasione montana*, Kąkol polny *Agrostemma githago*, Klon jesionolistny *Acer negundo*, Klon jawor *Acer pseudoplatanus*, Klon zwyczajny *Acer platanoides*, Kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium*, Komosa biała *Chenopodium album*, Koniczyna pośrednia *Trifolium medium*, Kostrzewa owcza *Festuca ovina*, Kozibród łąkowy *Tragopogon pratensis*, Kozłek lekarski *Valeriana officinalis*, Krwawnik zwyczajny *Achillea millefolium*, Kupkówka zwyczajna *Dactylis glomerata*, Lipa drobnolistna *Tilia cordata*, Mak piaszkowy *Papaver argemone*, Maruna bezwonna *Tripleurospermum inodorum*, Miotła zbożowa *Apera spica-venti*, Mniszek lekarski *Taraxacum officinale*, Nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*, Nerecznica samcza *Dryopteris filix-mas*, Ostróżeczka polna *Consolida regalis*, Ostrożeń polny *Cirsium arvense*, Owies głuchy *Avena fatua*, Perz zwyczajny *Agropyron repens*, Pępawa dachowa *Crepis tectorum*, Pięciornik srebrny *Potentilla argentea* agg., Powój polny *Convolvulus arvensis*, Poziwienik szorstki *Galeopsis tetrahit*, Prosienniczek szorstki *Hypochoeris radicata*, Przymiotno białe *Erigeron album*, Przymiotno kanadyjskie *Erigeron canadensis*, Przytulia łąkowa *Galium verum*, Pylenieć pospolity *Berteroa incana*, Rdest ostrogorzki *Polygonum hydropiper*, Rdest ptasi *Polygonum aviculare*, Róża dzika *Rosa canina*, Rumianek pospolity *Chamomilla recutita*,

Rzodkiew świrzepa *Raphanus raphanistrum*, Sałata kompasowa *Lactuca serriola*, Sit rozpierzchły *Juncus effusus*, Skrzyp polny *Equisetum arvense*, Sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, Sporek polny *Spergula arvensis*, Starzec jakubek *Senecio jakobea*, Stokłosa żytnia *Bromus secalinus*, Świerzbica polna *Knautia arvensis*, Szarota drobna *Gnaphalium supinum*, Szczaw kedzierzawy *Rumex crispus*, Szczaw polny *Rumex acetosella*, Śliwa tarnina *Prunus spinosa*, Tasznik pospolity *Capsella bursa-pastoris*, Tomka oścista *Anthoxanthum aristatum*, Topola osika *Populus tremula*, Trybula leśna *Anthriscus sylvestris*, Trzcinnik piaszkowy *Calamagrostis epigejos*, Tymotka łąkowa *Phleum pratense*, Wiechlina roczna *Poa annua*, Wiesiołek dwuletni *Oenothera biennis*, Wyka kosmata *Vicia villosa*, Wyka ptasia *Vicia cracca*.

Na terenie inwestycji stwierdzono pospolite gatunki mięczaków, pajęczaków i owadów. Z gatunków objętych ochroną stwierdzono jedynie trzmiele *Bombus* sp., (ochrona częściowa), jednak nie stwierdzono ich gniazdowania na terenie inwestycji – notowano jedynie osobniki żerujące na kwiatach. Należą do nich: *Alosterna tabacicolor* – wiecheć płowy, *Aculepeira ceropegia* – kołyśnik wielobarwny, *Cantharis rustica* – omomilek wiejski, *Chorthippus* sp. – konik, *Coccinella septempunctata* – biedronka siedmiokropka, *Coenonympha pamphilus* – strzępotek ruczajnik, *Decticus verrucivorus* – łączyn brodawnik, *Episyrphus balteatus* – bzyg prążkowany, *Eupeodes corollae* – bzyg nadobny, *Gonepteryx rhamni* – latolistek cytrynek, *Gryllus campestris* – świerszcz polny, *Issoria lathonia* – dostojka latonia, *Lycaena phlaeas* – czerwoczyk żarek, *Maniola jurtina* – przestrojnik jurtina, *Melanargia galathea* – polowiec szachownica, *Orthetrum cancellatum* – lecicha wielka, *Oxythyrea funesta* – łanocha pobrzecz, *Parasyrphus* sp. – mszycznik, *Phyllopertha horticola* – ogrodnica niszczylistka, *Pieris brassicae* – bielinek kapustnik, *Pieris rapae* – bielinek rzepnik, *Platyleis albopunctata* – podłaczyn białopłamek, *Pyrrhocoris apterus* – kowal bezskrzydły, *Stenurella bifasciata* – strangalia przepasana, *Stenurella melanura* – strangalia czarniawa, *Terrestribombus* – „trzmiel ziemny”, *Vespula* sp. – osa, *Zabrus tenebrioides* – łożak garbatek.

Na działkach objętych inwentaryzacją oraz w strefie buforowej (do 100 m od ich granic) stwierdzono stanowiska 11 gatunków ptaków: Bażant *Phasianus colchicus* – 1 p., Cierniówka *Curruca communis* – 1 p., Dzięcioł duży *Dendrocopos major* – 1 p., Kapturka *Sylvia atricapilla* – 2 p., Kos *Turdus merula* – 1 p., Piecuszek *Phylloscopus trochilus* – 2 p., Pierwiosnek *Phylloscopus collybita* – 1 p., Potrzeszcz *Emberiza calandra* – 2 p., Skowronek *Alauda arvensis* – 4 p., Trznadel *Emberiza citrinella* – 1 p., Zięba *Fringilla coelebs* – 2 p.

Obserwowano pojedyncze sarny *Capreolus capreolus*, stwierdzono też ślady lisa *Vulpes vulpes*. Oba gatunki są liczne, nieobjęte ochroną.

Uwzględniając wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz analizę potencjalnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze terenu; florę i faunę, gatunki chronione prawem krajowym i międzynarodowym oraz obszary chronione, nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania przedmiotowej inwestycji na faunę i florę tego terenu oraz na tereny sąsiednie. Sama inwestycja nie naruszy spójności sieci Obszarów Natura 2000 (SOOS, OSOP), tym samym realizacja planowanej inwestycji nie zagraża utrzymaniu właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków, dla których powołano wymienione obszary Natura 2000. Potencjalne oddziaływania jakie wystąpią w trakcie realizacji eksploatacji inwestycji będą miały charakter epizodyczny, punktowy i na niewielką skalę.

Przeprowadzona kontrola terenu pozwala stwierdzić, że teren przedmiotowych działek nie jest miejscem występowania gatunków chronionych wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej, ani innych cennych, czyli gatunków z Czerwonej listy roślin oraz gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi Roślin. Podobnie ocenić należy zbiorowiska roślinne charakteryzowanego obszaru. Nie występują tu siedliska przyrodnicze wymienione w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, ani inne cenne z punktu widzenia ochrony przyrody.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że realizacja inwestycji przy uwzględnieniu założeń raportu 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 przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych – planowane prace nie powodują zmiany rzędnych 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.

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 1. – 5. wprowadzono aby całkowicie wyeliminować możliwość negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Wykonywanie prac poza sezonem lęgowym ptaków zminimalizuje straty wśród ptaków lęgowych, do jakich mogłoby dojść na skutek płoszenia lub bezpośredniego zniszczenia lęgówisk i żerowisk. Zapewnienie nadzoru podczas wykonywania prac budowlanych zagwarantuje prawidłowy przebieg działań ochronnych w stosunku do fauny, jak również pozwoli reagować „na miejscu” na sytuacje nieprzewidziane. W przypadku, gdy dojdzie do sytuacji, że realizacja inwestycji, może przyczynić się do zniszczenia stanowisk roślin chronionych, płoszenia lub pogorszenia warunków gatunków objętych ochroną, należy, przed przystąpieniem do prac złożyć do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie wniosek o wydanie zezwolenia na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków dziko występujących roślin lub zwierząt objętych ochroną w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Wszelkie wykopy i prace ziemne mogą stanowić pułapki dla gryzoni, gadów, płazów, występujące na terenie objętym inwestycją oraz w jej okolicy. W przypadku przedostania się do nich zwierząt należy systematycznie wybierać i wypuszczać uwięzione zwierzęta „na wolność”. Wykopy należy kontrolować codziennie, aż do końca zakończenia prac związanych z posadowieniem wszelkich elementów fauny. Wprowadzono warunek mający na celu zwiększoną ochronę ptaków zasiedlających tereny rolnicze. Teren inwestycji stanowi agrocenozę o zróżnicowaniu biologicznym, która siedliskowo odpowiada tylko, niektórym gatunkom związanym z krajobrazem rolniczym. Aby zapobiec ewentualnym szkodom założono warunek prowadzenia prac przygotowawczych poza sezonem lęgowym. W celu ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na terenie inwestycji, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska.

Warunek 6. ma na celu zapobieżenie utraty wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Warunek 7. ma na celu poprawę walorów krajobrazowych, tj. wartości przyrodniczych, kulturowych oraz estetyczno – widokowych tego terenu.

Warunek 8. dotyczący ogrodzenia terenu inwestycji uniemożliwi ewentualne przemieszczanie się średnich lub większych zwierząt z lub na tereny zabudowy mieszkaniowej, a jednocześnie zapewni możliwość ewentualnego przemieszczania się innych małych zwierząt (np. gryzoni). 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 9. dotyczy uzyskania zezwolenia na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków 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, a tego typu ekosystemy stanowią dogodne warunki do łągów lub dla wielu gatunków ptaków, w tym również rzadkich i zagrożonych. Ponadto na analizowanym terenie stwierdzono występowanie kocanek piaskowych (*Helichrysum arenarium*), gatunku roślin objętych ochroną częściową. W przypadku konieczności zniszczenia stanowisk tych roślin należy uzyskać przedtem stosowną decyzję derogacyjną.

Warunki wskazane w punktach 11. - 38. 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 podziemnych.

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 łągowych 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.

Nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, 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 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 10.06.2024 roku Wójt Gminy Joniec zakończył postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec, woj. mazowieckie z uwzględnieniem sąsiednich działek o nr ewid. 370/18, 370/19, 370/20, dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

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.

### **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 Joncu
2. zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej [ujoniec.bip.org.pl](http://ujoniec.bip.org.pl)
3. przekazanie informacji do sołtysa wsi Joniec oraz wsi Joniec-Kolonia z prośbą o wywieszenie do publicznej wiadomości



**WÓJT**  
*Marek Czerniakowski*

## CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach inwestycyjnych o nr ew. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/21 i 370/22 w obrębie Joniec, gm. Joniec.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 4,93 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 1,93 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji). Pozostała część 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 działek inwestycyjnych o nr ewid. 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17 na maksymalnie 39 nieruchomości (dz. ewid. 370/21, 370/22 nie będą dzielone) oraz realizacji maksymalnie 44 niezależnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na ww. działkach i działkach 370/18, 370/19 i 370/20 (dla których wydane zostały warunki zabudowy) oraz wewnętrznej drogi dojazdowej do ww. posesji w obszarze działki o nr ewid. 370/11.

Na działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/10, 370/11, 370/12, 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, 370/17, 370/18, 370/19, 370/20, 370/21 i 370/22 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.: 370/2, 370/10, 370/12, 370/18, 370/19, 370/20, 370/21, 370/22 położone w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień,
- działki nr ewid.: 370/3, 370/13 położone w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI,
- działka nr ewid.: 370/4 położona w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działka nr ewid.: 370/14 położona w obrębie Joniec znajduje się na: obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działki nr ewid.: 370/5, 370/15 położone w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, obszarach na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków.
- działki nr ewid.: 370/6, 370/7, 370/16, 370/17 położone w obrębie Joniec znajdują się na: obszarach na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków.
- działka nr ewid.: 370/11 położona w obrębie Joniec znajdują się na: terenach zalesień, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, obszarach na których będą stosowane systemy oczyszczania ścieków.

