

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 2024 r., poz. 1112), 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 Pani Anny Wojtaszek reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Pawła Więładka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AZ-EKO Paweł Więładek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6 w obrębie Joniec-Kolonia, gm. Joniec, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Joniec-Kolonia gm. Joniec, woj. mazowieckie.

określam

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6 w obrębie Joniec-Kolonia, gm. Joniec, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Joniec-Kolonia 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; w przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
 - 2) wszelkie „pułapki” (np. wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, 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, sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednokierunkowo, z jednoczesną kontrolą terenu na obecność zwierząt i umożliwieniem im ucieczki lub przeniesieniem poza teren inwestycji (zgodnie z przepisami odrębnymi), nadmiar humusu zdeponować do późniejszego wykorzystania;
- 5) kolorystykę budynków należy ograniczyć do jasnych odcieni, z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych lub o dużej intensywności koloru;
- 6) teren przedsięwzięcia należy ogrodzić za pomocą ogrodzenia ażurowego lub siatkio wysokości nieprzekraczającej 1,7 m bez podmurówki lub z podmurówką wystającą do 15 cm ponad grunt; nie należy stosować ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych;
- 7) na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00;
- 8) prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, spełniającemu wymagane formy;
- 9) na terenie placu budowy zorganizować szlaki komunikacyjne oraz strefy magazynowania materiałów budowlanych, odpadów oraz postoju maszyn budowlanych; ww. miejsca uszczelnić płytami betonowymi oraz wyposażać w skrzynki z sorbentem;
- 10) wszystkie prace realizacyjne prowadzić i nadzorować przez osoby do tego uprawnione, posiadające wymagane kwalifikacje;
- 11) pojazdy i maszyny budowlane tankować poza terenem inwestycyjnym na stacjach paliw; w przypadku zaistnienia konieczności uzupełnienia paliwa w maszynach roboczych na terenie budowy ww. czynności wykonywać w strefie postoju maszyn na uszczelnionym podłożu w bezpośrednim sąsiedztwie skrzynki z sorbentem;
- 12) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu zaprzestania dalszego powstawania niebezpiecznych wydzielin oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt wraz z wykorzystanymi materiałami sorpcyjnymi przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu w celu dalszej rekultywacji lub unieszkodliwienia;
- 13) naprawy serwisowanie maszyn i sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych warsztatach;
- 14) prace ziemne prowadzić po dokładnym zlokalizowaniu istniejącego uzbrojenia terenu pod kątem występowania urządzeń wodnych; w przypadku ewentualnego wystąpienia kolizji inwestycji, np. z podziemną siecią drenarską, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne na wykonanie, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację tych urządzeń zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478, ze zm.);
- 15) roboty ziemne prowadzić bez konieczności odwadniania wykopów, w przypadku zaistnienia takiej konieczności prace odwodnieniowe wykonywać w technologii igłofiltrów; ograniczyć czas wykonywania odwodnienia do niezbędnego minimum, a zasięg ww. prac do terenu

inwestycyjnego; wodę z ewentualnego odwodnienia zagospodarować na terenie inwestycyjnym bez zalewania terenów sąsiednich;

- 16) materiały i surowce budowlane składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 17) beton na potrzeby realizacji inwestycji dowozić z pobliskich węzłów betoniarskich specjalistycznymi pojazdami przeznaczonymi do tego celu;
- 18) stosować w jak najszerszym zakresie technologie bezodpadowe i małoopadowe z możliwością odzysku powstających odpadów;
- 19) odpady powstające podczas realizacji inwestycji tymczasowo gromadzić w pojemnikach/kontenerach zlokalizowanych w strefie magazynowania odpadów i przekazywać uprawnionym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia; powstałe masy ziemi zagospodarowywać na terenie inwestycyjnym przy tworzeniu terenów zielonych oraz jako podbudowę dojazdów do budynków;
- 20) podczas eksploatacji każdą z posesji wyposażać w altany śmietnikowe, w których zostaną ustawione pojemniki do gromadzenia zmieszanych odpadów komunalnych oraz w worki do selektywnej zbiórki odpadów; ww. odpady przekazywać do odbioru uprawnionym firmom zgodnie z obowiązującym harmonogramem wywozu odpadów;
- 21) podczas realizacji inwestycji wodę do celów socjalno-bytowych pracowników oraz prac budowlanych dostarczać z zewnątrz beczkowozem lub pobierać z planowanych do wykonania indywidualnych dla każdego budynku ujęć wód podziemnych; na wykonanie, eksploatację i ewentualną likwidację ww. urządzeń uzyskać zgodę wodnoprawną; w przypadku zaistnienia takiej możliwości technicznej rozważyć pobór wody do celów ww. celów z wodociągu gminnego;
- 22) podczas eksploatacji inwestycji wodę na potrzeby bytowe mieszkańców, do podlewania powierzchni biologicznie czynnej (trawników i rabat) pobierać z ww. ujęć wód podziemnych lub z systemu gminnej sieci wodociągowej, w przypadku uzyskania warunków przyłączeniowych;
- 23) prowadzić racjonalną gospodarkę wodną na wszystkich etapach przedsięwzięcia, np. poprzez zastosowanie urządzeń minimalizujących jej zużycie;
- 24) powstające na terenie budowy ścieki socjalno-bytowe gromadzić w bezodpływowych, szczelnych zbiornikach mobilnych kabin sanitarnych typu TOI-TOI i przekazywać uprawnionym podmiotom do odbioru;
- 25) ścieki socjalno-bytowe powstające podczas eksploatacji inwestycji odprowadzać do atestowanych indywidualnych dla każdej nieruchomości, szczelnych podziemnych zbiorników bezodpływowych o poj. ok. 10 m³ i wywozić wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
- 26) w przypadku zastosowania na terenie inwestycyjnym instalacji uzdatniającej wodę osady i wody popłuczne powstające w wyniku pracy ww. instalacji zagospodarowywać zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie;
- 27) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe powstające na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do gruntu na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- 28) do ogrodzenia działek inwestycyjnych zastosować ogrodzenia bez płyty podmurówkowej, w celu umożliwienia swobodnego przemieszczania się małych zwierząt np.: płazów, gadów, gryzoni;
 - 29) w związku z położeniem planowanego przedsięwzięcia na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, podczas realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia przestrzegać ustaleń i wytycznych obowiązujących na terenie ww. przestrzennej formy ochrony przyrody;
 - 30) dla osiągnięcia pełnej minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i zdrowie ludzi, zastosować pozostałe rozwiązania technologiczne, techniczne i organizacyjne, opisane w raporcie o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, zwanym dalej raportem oos;
 - 31) gospodarkę odpadami na etapie ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia prowadzić zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.
- II. Nie stwierdzono konieczności określenia warunków dotyczących ochrony środowiska w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oos.
- 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 oos.

Uzasadnienie

W dniu 05.04.2024 roku wpłynął do tut. Urzędu Gminy wniosek Inwestora Pani Anny Wojtaszek reprezentowanej 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 ewidencyjnych o nr 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6 w obrębie Joniec-Kolonia, gm. Joniec, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Joniec-Kolonia gm. Joniec, woj. mazowieckie.

Zawiadomieniem z dnia 22.04.2024 r. znak: PBG.6220.4.2024 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-Kolonia, Sołectwa Szumlin 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 oos oraz w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.). Na działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi: 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6, 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16 i 278/17 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec nie ma aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i założeń do planu.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 roku:

- działka nr ewid.: 278/2 położona w obrębie Joniec-Kolonia znajduje się na: terenach zalesień,
- działka nr ewid.: 278/3 położona w obrębie Joniec-Kolonia znajduje się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach zalesień,
- działki nr ewid.: 278/4, 278/5, 278/6, 278/14, 278/15, 278/16 i 278/17 położone w obrębie Joniec-Kolonia znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działki nr ewid.: 278/8 i 278/9 położone w obrębie Joniec-Kolonia znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- działki nr ewid.: 278/10, 278/11 i 278/12 położone w obrębie Joniec-Kolonia znajdują się na: terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, terenach istniejącej zabudowy letniskowej i jednorodzinnej.
- działka nr ewid.: 278/13 położona w obrębie Joniec-Kolonia znajduje się na: terenach zalesień, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Wójt Gminy Joniec pismem z dnia 22.04.2024 roku, znak: PBG.6220.4.2024 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 11.06.2024 roku (data wpływu: 11.06.2024 roku) znak sprawy: WOOS-I.4221.152.2024.KT2 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 17.06.2024 roku (data wpływu 17.06.2024 roku) znak sprawy: WC.ZZŚ.4900.11.2024.EK uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku pismem z dnia 17.05.2024 roku (data wpływu 23.05.2024 roku) znak sprawy: PSSE.ZNS.9027.2.30.2024 uzgodnił warunki realizacji w/w przedsięwzięcia z następującymi zastrzeżeniami: 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. poz. 1839, ze zm.).

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ew. 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr ew. 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16 i 278/17 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Joniec – Kolonia gm. Joniec, woj. mazowieckie. Teren działek inwestycyjnych posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 3,08 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 0,97 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 (t.j. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

Otoczenie planowanej inwestycji stanowią:

- od strony północnej i wschodniej - grunty rolne i leśne,
- od strony zachodniej – grunty leśne i zabudowa jednorodzinna,
- od strony południowej – droga gminna dalej grunty rolne.

Parametry budynków będą następujące:

- gabaryty pojedynczego budynku – max. 150 m²
- ilość kondygnacji – jedna z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe,
- ewentualna możliwość posadowienia garażu/altany o powierzchni do 50 m²,

Przewidywana technologia budowy budynków:

- ściany wewnętrzne: ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe,
- ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu, porothermu lub w innej podobnej technologii, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem,
- strop: drewniany, podbitka drewniana jako sufit,
- podłogi: 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.

Wg. informacji ujętych w raporcie o oś inwestor dopuszcza również możliwość realizacji części budynków w technologii kanadyjskiej (domy drewniane o konstrukcji szkieletowej).

Zgodnie z informacją zawartą w raporcie o oś i uzupełnieniu do ww. raportu podczas realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej inwestor nie planuje odwadniania wykopów, ponieważ głębokość wykopów potrzebnych do posadowienia ław fundamentowych dla planowanej konstrukcji wyniesie maksymalnie 1,5 metra od poziomu gruntu. W przypadku ewentualnego dotarcia na etapie realizacji inwestycji do poziomu wód gruntowych do odwodnienia wykopów planowane jest zastosowanie technologii igłofiltrów. Ewentualny proces odwodnienia będzie miał charakter krótkotrwały. Woda z ewentualnego odwodnienia zostanie zagospodarowana na terenie inwestycyjnym.

Inwestor planuje ogrzewanie budynków kotłami zasilanymi gazem propan lub pompami ciepła. W wariantcie alternatywy dopuszcza również montaż kotłów opalanych węglem – ekogroszkiem.

Ponadto na każdej posesji zaprojektowane zostaną maksymalnie dwa miejsca parkingowe o całkowitej powierzchni użytkowej ok 600 m². Wewnętrzne drogi dojazdowe do posesji zaprojektowani jako drogi wykonane z gruntu rodzimego, ulepszone w wierzchniej warstwie kruszywem naturalnym (żwir). Łączna ich długość wyniesie ok. 550 m. Działki inwestycyjne zostaną ogrodzone ogrodzeniem ażurowym z siatki ogrodowej ocynkowanej, powlekanej, osadzonej na słupkach stalowych. Ww. ogrodzenia zostaną zaprojektowane bez

montażu płyty podmurówkowej między słupkami stalowymi, aby umożliwić swobodne przemieszczanie się małych zwierząt np. płazów, gadów, gryzoni.

Podczas realizacji inwestycji zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, aby zapobiec zanieczyszczeniu środowiska gruntowo-wodnego. Na terenie placu budowy zorganizowane zostaną szlaki komunikacyjne oraz strefy magazynowania materiałów budowlanych, odpadów oraz postoju maszyn budowlanych. Ww. miejsca zostaną uszczelnione płytami betonowymi oraz wyposażone w skrzynki z sorbentem. Podczas realizacji inwestycji stosowane będą tylko maszyny i urządzenia spełniające wymagane normy. Pojazdy i maszyny budowlane będą tankowane poza terenem inwestycyjnym na stacjach paliw. W przypadku konieczności uzupełnienia paliwa w maszynach roboczych na terenie budowy ww. czynności będą wykonywane w strefie postoju maszyn na uszczelnionym podłożu w bezpośrednim sąsiedztwie skrzynki z sorbentem. Maszyny i sprzęt budowlany będą naprawiane lub serwisowane poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych warsztatach. Wszystkie prace realizacyjne będą prowadzone i nadzorowane przez osoby do tego uprawnione, posiadające wszystkie wymagane kwalifikacje. Prace ziemne będą prowadzone po dokładnym zlokalizowaniu istniejącego uzbrojenia terenu.

Beton na potrzeby realizacji inwestycji będzie dowożony z pobliskich węzłów betoniarskich specjalistycznymi pojazdami przeznaczonymi do tego celu.

Odpady powstające podczas realizacji inwestycji będą tymczasowo gromadzone w wydzielonych miejscach w sposób niestwarzający zagrożenia dla środowiska, a następnie przekazywane uprawnionym firmom. Powstałe masy ziemi zostaną w pierwszej kolejności zagospodarowane na terenie inwestycyjnym przy tworzeniu terenów zielonych oraz jako podbudowa dojazdów do budynków.

Podczas eksploatacji każda z posesji zostanie wyposażona w altany śmietnikowe, w których zostaną ustawione pojemniki do gromadzenia zmieszanych odpadów komunalnych. Ponadto teren posesji będzie wyposażony w worki do selektywnej zbiórki odpadów. Odbiór ww. odpadów przez uprawnione firmy będzie prowadzony z obowiązującym harmonogramem wywozu odpadów.

Zgodnie z informacją zawartą w uzupełnieniu do raportu o oś woda do celów socjalno-bytowych pracowników oraz prac budowlanych na etapie realizacji inwestycji będzie dostarczana na teren inwestycyjny beczkowozami lub pobierana z planowanych do wykonania indywidualnych dla każdego budynku ujęć wód podziemnych o maksymalnej wydajności nie przekraczającej 0,9 m³/godz. Inwestor rozważa też możliwość poboru wody na ww. etapie z wodociągu gminnego jeżeli będzie istniała taka możliwość techniczna.

Podczas eksploatacji inwestycji woda na potrzeby bytowe mieszkańców i do podlewania powierzchni biologicznie czynnej (trawników i rabat) będzie pobierana z ww. ujęć wód podziemnych lub systemu gminnej sieci wodociągowej, w przypadku uzyskania warunków przyłączeniowych. Wg. informacji zawartej w raporcie o oś planowane jej zużycie będzie wynosiło ok. 8224,8 m³/rok. W przypadku zaistnienia takiej konieczności na terenie inwestycyjnym zostaną zastosowane instalacje do uzdatniania wody.

Powstające na terenie budowy ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do mobilnych kabin sanitarnych typu Toi-Toi.

Ścieki socjalno-bytowe powstające podczas eksploatacji inwestycji będą odprowadzane do atestowanych indywidualnych dla każdej nieruchomości, szczelnych podziemnych zbiorników

bezodpływowych o poj. ok. 10 m³ i wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe i roztopowe z terenu działek inwestycyjnych będą odprowadzane powierzchniowo na powierzchnię biologicznie czynną w granicach ww. terenu.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze dorzecza Wisły, region Środkowej Wisły, w zlewni JCWP 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).

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

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

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

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

W ramach inwestycji na terenie działek o nr ew. 278/2, 278/3, 278/4, 278/5 i 278/6 przewiduje się budowę maksymalnie 15 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznej drogi dojazdowej, dojazdów do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego oraz na działkach o nr ew. 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16 oraz 278/17 budowy sumarycznie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 150 m² wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 200 m² na pojedynczą działkę.

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

Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie funkcjonowanie systemów grzewczych oraz ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat. W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą środki transportu poruszające się po terenie inwestycji. Przeprowadzona w raporcie oś analizy 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. z 2005 r. Nr 91, poz. 2454, ze zm.).

Najbliżej położony obszar Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa PLH140054, zlokalizowany w odległości ok. 7,3 km w kierunku północno-zachodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

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

Obecnie analizowane działki stanowią grunty orne klasy RIVb, RV, RVI oraz Lzr/RIVb. Na części działek ewidencyjnych zostały już zrealizowane inwestycje, dla których wydano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie działek inwestycyjnych nie znajdują się żadne gatunki roślin objętych ochroną, co wykazuje przeprowadzone badanie terenowe. W związku z realizacją inwestycji nie przewiduje się także konieczności wycinki drzew w związku z ich kolidowaniem z planowaną infrastrukturą.

Obszar przeznaczony pod inwestycję, znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznego znaczenia ponadlokalnym. Z uwagi na fakt, iż inwestycja dotyczy gruntów ornych, nie nastąpi ograniczenie rozprzestrzeniania się i migracji zwierząt oraz nie dojdzie do zachwiania różnorodności biologicznej terenu. Obszar przeznaczony pod inwestycję znajduje się poza granicami lasów łęgowych.

Na potrzeby inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzono obserwację badanego terenu w celu stwierdzenia ewentualnego występowania siedlisk chronionych, obecności ptaków i ich gniazd, wyszukaniu potencjalnych dziupli i gniazd ptasich w sąsiadujących zadrzewieniach, dokładnym spenetrowaniu terenu w poszukiwaniu śladów obecności płazów, gadów, bezkręgowców i ssaków, odnotowując skład gatunkowy i ilościowy lokalnej flory i fauny. Przede wszystkim obserwowano zachowania przelatujących i przebywających w

poblizu ptaków pod kątem ewentualnych oznak zajęcia rewirów. Szczególną uwagę zwracano na pobliskie zalesienia.

Na badanym terenie nie stwierdzono występowania żadnych siedlisk chronionych. Nie wykształciły się na nim żadne trwałe zbiorowiska roślinne, gdyż jest to obszar w całości użytkowany rolniczo z sezonową szatą roślinną. W najbliższym sąsiedztwie (bufor kilkaset metrów) nie stwierdzono również występowania siedlisk chronionych.

Badany obszar ma charakter łąki kośnej, wobec czego poza uprawianymi tam trawami i ewentualnymi chwastami nie występują tam żadne inne rośliny. Na sąsiednich polach i łąkach sytuacja jest podobna. Na miedzach zaobserwowano pospolite trawy (*Poaceae*), cykorię podróżnik (*Cichorium intybus*), nawłóć kanadyjską (*Solidago canadensis*), oman wierzbolistny (*Pentanema salicinum*), pokrzywę zwyczajną (*Urtica dioica*), dziewannę pospolitą (*Verbascum nigrum*), miotłę zbożową (*Apera spica-venti*), kępki krwawnika pospolitego (*Achillea millefolium*) i perzu właściwego (*Elymus repens*). W okolicznych zagajnikach dominowała sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*), pasy brzozy brodawkowatej (*Betula pendula*), poprzetykane młodymi dębami szypułkowymi (*Quercus robur*) a na obrzeżach klonem jesionolistnym (*Acer negundo*), topolą osiką (*Populus tremula*), czeremchą zwyczajną (*Padus avium*). Wszystko to gatunki pospolite a nawet inwazyjne. Nie stwierdzono obecności żadnych chronionych gatunków roślin. Nie stwierdzono obecności żadnych grzybów, mszaków i porostów chronionych.

Zasobność ornitologiczna badanego obszaru okazała się znikoma. W obrębie działki zaobserwowano stado kilkudziesięciu kawek (*Corvus monedula*), trzy przelatujące osobniki sójki (*Garrulus grandaevus*), dwie sroki (*Pica pica*), jednego grzywacza (*Columba palumbus*) oraz żerujące niewielkie stadka bogatek (*Parus major*) i pliszek siwych (*Monticola alba*). Wszystkie zaobserwowane gatunki, to gatunki bardzo pospolite w ekosystemie rolniczym. Podczas prowadzonych obserwacji badanego terenu nie stwierdzono wzrokowo obecności żadnych płazów ani nie słyszano głosów ich przedstawicieli. Ze względu na znaczny areal badanego terenu należy przyjąć, że sezonowo tam one występują. Nie zaobserwowano też żadnych przedstawicieli gadów.

Inwentaryzacja potwierdziła obecność kilku osobników pospolitych motyli dziennych: bielinka rzepnika (*Pieris rapae*) a także dość liczne muchówki (*Diptera*). Są to gatunki stawonogów typowe dla przydroży, zdziczałych łąk i pól. Najprawdopodobniej w związku z gorącym i suchym okresem nie stwierdzono obecności żadnych chronionych mięczaków. Podczas kontroli nie zaobserwowano obecności żadnych ssaków. Skupiono się na poszukiwaniach tropów odcisniętych na świeżo zabronowanej glebie sąsiednich pól. Stwierdzono nieliczne tropy saren je przecinające. Nie można też wykluczyć obecności, szczególnie mniejszych ssaków jak jeż wschodni, kret europejski, ryjówki czy myszy zaroślowe, których kopce i nory zostały zniszczone w trakcie niedawnej uprawy ziemi. Nie zaobserwowano drzew dziuplastych w sąsiednich drzewostanach mogących służyć za schronienie nietoperzom.

Przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza oraz analiza wpływu planowanej inwestycji na świat przyrody nie wykazała negatywnego oddziaływania na środowisko. W trakcie badań, na terenie działki inwestycyjnej zidentyfikowano powszechnie występujące w naszym kraju gatunki bezkręgowców i pospolitych ptaków lęgowych. W okresie długofalowym wpłynie ona na poprawę jakości środowiska (a szczególnie na jakość powietrza

atmosferycznego), pozwoli na redukcję efektu cieplarnianego i uniezależnienie się kraju od kopalnych źródeł energii.

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 – na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania siedlisk 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 oś, 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;
- 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 przeciwoświsiskowym 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 100 m na terenie Natura 2000 oraz 50 m na terenie poza Naturą 2000 od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących – w sąsiedztwie analizowanego terenu przepływa rzeka Wkra, która znajduje się w odległości min. 660 m od inwestycji.

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 tutejszego organu, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będzie znacząco negatywnie

oddziaływać na cele i przedmioty ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie wpłynie również negatywnie na siedliska łąkowe (nie znajdują się na terenie inwestycji) oraz nie przyczyni się do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, ze zm. zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”) oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (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 w ustawie o ochronie przyrody. 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 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Warunki z sentencji postanowienia ograniczają ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

Warunek I.4. ma na celu zapobieżenie utracie wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

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

Warunek I.6. 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).

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

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

- 1) posiadane na etapie wydawania postanowienia dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego 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 21.06.2024 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 ewidencyjnych o nr 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6 w obrębie Joniec-Kolonia, gm. Joniec, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Joniec-Kolonia 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. Rzeczowska 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 Jońcu
2. zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej ugjoniec.bip.org.pl
3. przekazanie informacji do sołtysa wsi Joniec-Kolonia oraz wsi Szumlin z prośbą o wywieszenie do publicznej wiadomości



WÓJT
Marek Czerniakowski

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach o nr ew. 278/2, 278/3, 278/4, 278/5, 278/6, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr ew. 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16 i 278/17 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie Joniec – Kolonia gm. Joniec, woj. mazowieckie. Teren działek inwestycyjnych posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 3,08 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 0,97 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 (t.j. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

W ramach inwestycji na terenie działek o nr ew. 278/2, 278/3, 278/4, 278/5 i 278/6 przewiduje się budowę maksymalnie 15 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznej drogi dojazdowej, dojeżdż do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego oraz na działkach o nr ew. 278/8, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16 oraz 278/17 budowy sumarycznie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 150 m² wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 200 m² na pojedynczą działkę.

Otoczenie planowanej inwestycji stanowią:

- od strony północnej i wschodniej - grunty rolne i leśne,
- od strony zachodniej – grunty leśne i zabudowa jednorodzinna,
- od strony południowej – droga gminna dalej grunty rolne.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 roku:

- działka nr ewid.: 278/2 położona w obrębie Joniec-Kolonia znajduje się na: terenach zalesień,
- działka nr ewid.: 278/3 położona w obrębie Joniec-Kolonia znajduje się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach zalesień,
- działki nr ewid.: 278/4, 278/5, 278/6, 278/14, 278/15, 278/16 i 278/17 położone w obrębie Joniec-Kolonia znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej,
- działki nr ewid.: 278/8 i 278/9 położone w obrębie Joniec-Kolonia znajdują się na: obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- działki nr ewid.: 278/10, 278/11 i 278/12 położone w obrębie Joniec-Kolonia znajdują się na: terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, terenach istniejącej zabudowy letniskowej i jednorodzinnej.

- działka nr ewid.: 278/13 położona w obrębie Joniec-Kolonia znajduje się na: terenach zalesień, obszarach gleb chronionych IV klasy bonitacyjnej, terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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. z 2005 r. Nr 91, poz. 2454, ze zm.).

Najbliżej położony obszar Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa PLH140054, zlokalizowany w odległości ok. 7,3 km w kierunku północno-zachodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

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


WÓJT
Marek Czerniakowski