

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 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 Witolda Krynickiego reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Pawła Więładka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AZ-EKO Paweł Wielądek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 71/11 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie”

Określam

środowiskowe uwarunkowania zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 71/11 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 w obrębie Omięciny, 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 siatki o wysokości nieprzekraczającej 1,7 m bez podmurówki lub z podmurówką wystającą do 15 cm ponad grunt. Nie należy stosować ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.
7. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu, nie ingerując w tereny sąsiednie.
8. Zapewnić dobrą organizację prac budowlanych.
9. Utrzymywać czystość na placu budowy.
10. Wszystkie prace realizacyjne prowadzić i nadzorować przez osoby do tego uprawnione, posiadające wymagane kwalifikacje/uprawnienia.
11. Odpowiednio zorganizować i wytyczyć drogi transportowe dla zaopatrzenia budowy, w sposób jak najmniej uciążliwy i inwazyjny dla środowisko, w celu ograniczenia ryzyka jego skażenia.
12. Wykorzystywać w możliwie największym stopniu materiały budowlane (takie jak beton) wytwarzane poza miejscem lokalizacji przedsięwzięcia; korzystać z baz/podmiotów zaopatrzeniowych znajdujących się jak najbliżej terenu planowanego przedsięwzięcia.

- zaopatrzeniowych znajdujących się jak najbliżej terenu planowanego przedsięwzięcia.
13. Na etapie realizacji stosować substancje/materiały o małym potencjale zagrożeń, zapewnić efektywne i racjonalne ich zużycie.
 14. Materiały i surowce budowlane składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
 15. Stosować w jak najszerszym zakresie technologie bezodpadowe i małodopadowe z możliwością odzysku powstających odpadów.
 16. Stosować sprawne technicznie pojazdy, sprzęt i urządzenia.
 17. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie uszczelnionym, zabezpieczonym przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw; zaplecze zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni; po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu.
 18. Wszelkie prace związane z naprawami pojazdów, sprzętu i urządzeń budowlanych wykonywać poza terenem przedsięwzięcia, na terenie uszczelnionym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi.
 19. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych kabin sanitarnych, np. typu TOI-TOI, następnie ścieki przekazywać wozem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków; nie dopuścić do przepełnienia ww. zbiorników.
 20. Samochody tankować na stacjach paliw; sprzęt używany przy budowie tankować w razie niezbędnej konieczności poza placem budowy, w przeznaczonym do tego zabezpieczonym miejscu, z wykorzystaniem, np. mat absorbujących zapobiegających ewentualnym przeciekom substancji szkodliwych (oleje, płyny eksploatacyjne) do podłoża.
 21. 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 unieszkodliwiania.

22. Prace ziemne rozpocząć po przeprowadzeniu dokładnej analizy 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 2024 r., poz. 1087, ze zm.), zwanej dalej ustawą Prawo wodne.
23. Roboty ziemne wykonywać z należytą starannością i racjonalnym wykorzystaniem terenu, ograniczając się do koniecznych wykopów i ich niezbędnej głębokości; prace prowadzić bez odwadniania wykopów, w uzasadnionym i koniecznym przypadku odwodnienie wykopu, zastosować technologie opartą na igłofiltrach, nie dopuszczając do zalewania terenów sąsiednich.
24. Powstające masy ziemi i humusu składować w wydzielonym miejscu obok prowadzonych prac; zagospodarować na terenie działki, np. do niwelacji terenu czy tworzenia terenów zielonych; mas ziemnych nie używać jako materiał służący do zasypania czy wypłykania oczek wodnych, starorzeczy, rzek, obszarów wodno-błotnych czy innych cieków i zbiorników wodnych.
25. Na etapie realizacji wodę do celów budowlanych dostarczać na teren inwestycji, np. beczkowozami, do celów socjalnych pracowników w butelkach/jednostkowych opakowaniach.
26. Na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji wodę pobierać z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej maksymalnej ilości 12 szt.); w późniejszym etapie rozważyć możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci wodociągowej.
27. Wykonać ujęcia wód jako pojedyncze urządzenia pracujące indywidualnie, niezależnie dla każdego z budynków mieszkalnych o maksymalnej wydajności każdego z nich nie przekraczającej 0,9 m³/h.
28. Prowadzić racjonalną gospodarkę wodną na wszystkich etapach przedsięwzięcia, np. poprzez zastosowanie urządzeń minimalizujących jej zużycie.
29. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych - szamb z certyfikatami

szczelności; szamba opróżniać wozem asenizacyjnym, a ścieki przekazywać do oczyszczalni ścieków.

30. 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.
 31. Powstające na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
 32. W związku z położeniem planowanego przedsięwzięcia na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia przestrzegać ustaleń i wytycznych zawartych w aktach prawnych ustanawiających ten obszar na wszystkich etapach przedsięwzięcia.
 33. 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 ooś.
- 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.

Uzasadnienie

W dniu 05.09.2024 roku wpłynął do tut. Urzędu Gminy wniosek Inwestora Pana Witolda Krynickiego reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Pawła Więładka prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą AZ-EKO Paweł Wielądek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 71/11 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie”

Zawiadomieniem z dnia 19.09.2024 r. znak: PBG.6220.10.2024 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 Omięciny a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa 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. 2019 poz. 1839).

Na działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi 71/11, 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 w obrębie geodezyjnym Omięciny, 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.: 71/11 położona w obrębie Omięciny znajduje się na: obszarach gleb rolniczej przestrzeni produkcyjnej klasy V-VI, terenach zalesień
- działka nr ewid.: 71/13 położona w obrębie Omięciny znajduje się na: terenach lasów
- działka nr ewid.: 71/12, 71/14, 71/15, 71/16 położona w obrębie Omięciny znajduje się na: terenach lasów, terenach zalesień

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Wójt Gminy Joniec pismem z dnia 19.09.2024 roku, znak: PBG.6220.10.2024 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 16.12.2024 roku (data wpływu 16.12.2024 roku) znak sprawy: WOOS-I.4221.309.2024.IP uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.

2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem z dnia 16.10.2024 roku (data wpływu 17.10.2024 roku) znak sprawy: WC.ZZŚ.4900.26.2024.MZ uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.
3. Państwowy 18.10.2024 roku) znak sprawy: ZNSHP.9027.2.62.2024 uzgodnił warunki realizacji w/w przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 71/11 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 w obrębie Omięciny, gmina Joniec. Na terenie działki ewidencyjnej o nr 71/11 przewiduje się budowę maksymalnie 8 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. Na działkach o nr ew. 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 planuje się budowę sumarycznie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Teren działek inwestycyjnych posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 1,50 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 0,53 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).

Bilans terenu po realizacji przedsięwzięcia:

- powierzchnia budynków i budowli max. 0,18 ha
- powierzchnia utwardzona max. 0,35 ha
- powierzchnia biologicznie czynna min. 0,97 ha

W ramach inwestycji przewiduje się:

- podział istniejącej działki inwestycyjnej o nr ew. – 71/11 na maksymalnie 9 nieruchomości;

- na działkach o nr ewid. – 71/11, 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 zespołu maksymalnie 12 niezależnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

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, 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 oos 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 oos wynika, że na etapie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się, że będą wytwarzane odpady niebezpieczne.

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

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały oraz w myśl art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”) na terenie ww. obszaru chronionego krajobrazu *zakazuje się 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*. Natomiast zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy oos *zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla*

których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Najbliżej położony obszar Natura 2000 to obszar specjalnej ochrony siedlisk Forty Modlińskie PLH140020 zlokalizowany w odległości ok. 8,6 km w kierunku południowo-wschodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

Zgodnie z ewidencją gruntów działki stanowią grunty orne klasy RV oraz RVI. Na badanym terenie nie stwierdzono występowania siedlisk chronionych, występują tu samosiewne zadrzewienia

i niewielkie zakrzewienia z przewagą brzozy brodawkowatej.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowi: od strony północnej – mozaika gruntów rolnych i leśnych, dalej zabudowa mieszkaniowa, od strony wschodniej i zachodniej – grunty leśne; od strony południowej – mozaika gruntów rolnych i leśnych, dalej zabudowa mieszkaniowa.

W ramach inwentaryzacji przyrodniczej mającej na celu stwierdzenie ewentualnego występowania siedlisk chronionych, obecności ptaków i ich gniazd, wyszukaniu potencjalnych dziupli i gniazd ptasich na sąsiadujących drzewach, dokładnym spenetrowaniu terenu w poszukiwaniu śladów obecności płazów, gadów, bezkręgowców i ssaków, przeprowadzono dwie kilkugodzinne obserwacje badanego terenu w dniach 1 maja 2024 r. i 8 czerwca 2024 r. Na badanym terenie zaobserwowano pospolite trawy (Poaceae): wiechlinę zwyczajną (*Poa trivialis*), stokłosę miękką (*Bromus hordeaceus*), kostrzewę czerwoną (*Festuca rubra*) i perz (*Elymus repens*) oraz chwasty polne: szczaw polny (*Rumex acetosella*), bylicę polną (*Artemisia campestris*), wykę kosmatą (*Vicia villosa*), cykorię podróżnik (*Cichorium intybus*), chaber bławatek (*Centaurea cyanus*), marunę bezwoną (*Tripleurospermum inodorum*), rumian polny (*Anthemis arvensis*), pokrzywę zwyczajną (*Urtica dioica*) i kępki krwawnika pospolitego (*Achillea millefolium*) a na kilku tworzących się wtórnie niewielkich płatach murawy napiaskowej: jastrzębiec kosmaczek (*Pilosella officinarum*), babkę piaskową (*Plantago indica*) i pojedyncze kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium*). W okolicznych zagajnikach dominowała sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), na obrzeżach poprzetykane klonem jesionolistnym (*Acer negundo*), topolą osiką (*Populus tremula*) i 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.

Wśród ptaków w obrębie działki zaobserwowano dwa skowronki (*Alauda arvensis*), dwie żerujące sójki (*Garrulus grandaluis*), kosa (*Turdus merula*), jedną przelatującą srokę (*Pica pica*), patrolującego teren myszołowa (*Buteo buteo*), słyszano głosy kilku bogatek (*Parus major*), rudzika (*Erithacus rubecula*), pleszki (*Phoenicurus phoenicurus*).

Podczas prowadzonych obserwacji badanego terenu nie stwierdzono wzrokowo obecności żadnych płazów ani nie słyszano głosów ich przedstawicieli. Ze względu na dość znaczny areał badanego terenu i bliskość zagajników należy przyjąć, że sezonowo tam one występują. Nie zaobserwowano też żadnych przedstawicieli gadów.

Wśród bezkręgowców stwierdzono jedynie obecność kilku osobników pospolitych motyli dziennych: bielinka rzepnika (*Pieris rapae*), perłowca mniejszego (*Issoria lathonia*), prostoskrzydłych: podłaczyna Roesela (*Metrioptera roeselii*) a także dość liczne muchówki (*Diptera*).

W trakcie kontroli nie zaobserwowano obecności żadnych ssaków. Stwierdzono nieliczne tropy saren. Nie można też wykluczyć obecności, szczególnie mniejszych ssaków jak jeż wschodni, kret europejski, ryjówki czy myszy zaroślowej, których nory obserwowano w piaszczystej ziemi. W sąsiedztwie badanej działki nie zaobserwowano drzew dziuplastych mogących służyć za schronienie nietoperzom. Nasłuchy detektorem ultradźwięków również nie wykazały ich obecności.

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

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooś – nie dotyczy przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy ooś, wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia

bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych – w ramach inwestycji nie będą likwidowane i niszczone zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;

- 3) 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;
- 4) 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 spowodują zmiany rzędnych terenu;
- 5) 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;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych – na analizowanym terenie brak jest naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno- błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m w gminie Załuski, na pozostałym terenie 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących – na analizowanym i sąsiadującym terenie brak jest rzek, jezior oraz naturalnych zbiorników wodnych, brak także zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących.

Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową. Biorąc zatem pod uwagę charakterystykę przedsięwzięcia, w opinii Regionalnego Dyrektora, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele przedmioty ochrony oraz integralność ww. obszaru Natura 2000 (Forty Modlińskie PLH140020), a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Krysko-Jonieckim Obszarze

Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie również negatywnie na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu i na siedliska łąkowe (nie znajdują się na terenie inwestycji) oraz nie przyczyni się do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu. Obszar przeznaczony pod inwestycję, znajduje się poza granicami lasów łąkowych i korytarzy ekologicznych.

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 I.1.-I.3 ograniczają ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

Ponadto zgodnie z przepisami z ustawy o ochronie przyrody oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 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.

Wskazanie sposobu zdejmowania wierzchniej warstwy gleby ma na celu zapobieżenie utraty jej wartości użytkowych. W sentencji postanowienia określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Ograniczenie kolorystyki budynków do jasnych odcieni z wykluczeniem wszelkich barw jaskrawych 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).

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

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

Organ 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 inwestycyjnym;
- 3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk, lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że planowana inwestycja (całość założeń koncepcyjnych obejmujących przeznaczone do zabudowy działki, dla których nie zostały jeszcze wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wraz z działkami inwestorów niezależnych, dla których warunki te zostały już wydane, a których oddziaływanie ze względu na lokalizację i ich docelowe przeznaczenie kumuluje się z oddziaływaniem planowanej do realizacji zabudowy, i które powstały pierwotnie z podziału tej samej działki) polega na:

- podziale istniejącej działki inwestycyjnej o nr ewid. – 71/11 na maksymalnie 9 nieruchomości;
- realizacji na działkach o nr ewid. – 71/11, 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 zespołu maksymalnie 12 niezależnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

Jak podaje autor KIP dla działek ewidencyjnych inwestorów niezależnych o nr 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16, wchodzących w skład grupy założeń inwestycyjnych, zostały uprzednio wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. Realizacja inwestycji (grupa założeń inwestycyjnych realizowanych na dz. ewid. o numerze 71/11 przy uwzględnieniu działek ewid. 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16) spowoduje przekroczenie progu klasyfikującego przedsięwzięcie jako potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji

o środowiskowych uwarunkowaniach, ze względu na sumaryczną powierzchnię zabudowy rozumianej jako - powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Terren działek inwestycyjnych posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 1,50 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 0,53 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). Całkowita powierzchnia użytkowa planowanych do wykonania w ramach inwestycji miejsc parkingowych wyniesie max. 300 m² przyjmując, że na każdej posesji zaprojektowane zostaną maksymalnie dwa miejsca parkingowe. Wewnętrzne drogi dojazdowe do posesji zaprojektowano jako drogi z gruntu rodzimego, ulepszone w wierzchniej warstwie kruszywem naturalnym (żwir). Ich łączna długość wyniesie ok. 180 m.

Na terenie działki ewidencyjnej o nr 71/11 przewiduje się budowę maksymalnie 8 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznej drogi dojazdowej, dojść do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego.

Jak wspomniano wyżej wnioskodawca w przedmiotowej dokumentacji bierze pod uwagę również analizę oddziaływania na środowisko planowanych budynków na działkach ewid. niezależnych inwestorów o numerach 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 dla których zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Na ww. działkach inwestorzy planują budowę sumarycznie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 150 m² wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 200 m² na pojedynczą działkę.

Parametry budynków:

- Rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne lub rekreacyjne,
- Gabaryty budynku – max. 150 m²,
- Ilość kondygnacji – 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego,
- Rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowe,
- Ewentualna możliwość posadowienia garażu/ altany-
powierzchnia do 50 m².
- 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.

Przewidywana technologia budowy:

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

Ewentualnie dopuszcza się możliwość realizacji części budynków w technologii drewnianej. Szkielet stanowi układ desek 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. Elewacja zostanie wykonana z desek lub bali drewnianych. Szkielet od wewnątrz pokryty zostanie płytami gipsowo-kartonowymi lub deską drewnianą. Pokrycie dachu budynku w tej technologii zostanie wykonane z gontu bitumicznego, dachówki lub blacho-dachówki.

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

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

Woda na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji będzie pobierana z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej maksymalnej ilości 12 szt.). W późniejszym etapie brana jest pod uwagę możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci wodociągowej. Maksymalna wydajność każdego z planowanych ujęć wód na terenie inwestycji nie przekroczy 0,9 m³/h.

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

Podczas fazy realizacji inwestycji szczególny nacisk zostanie położony na przestrzeganie odpowiedniej technologii budowy i montażu instalacji w celu minimalizacji ryzyka wystąpienia błędów mogących zwiększać ryzyko wad konstrukcyjnych.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze dorzecza Wisły, region Środkowej Wisły, w zlewni JCWP RW200010268949 Naruszewka. Jest to naturalna część wód, dla której stan ogólny nie został określony, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Dla przedmiotowej JCWP nie wyznaczono odstępstw z art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

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

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łąkowych oraz przy ujściu rzek. Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami leśnymi i góorskimi.

Planowane przedsięwzięcie położone jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym występuje szereg ustaleń i zakazów.

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

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

W dniu 07.01.2024 roku Wójt Gminy Joniec zakończył postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 71/11 w obrębie Omięciny, gm. Joniec, woj. mazowieckie wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16 w obrębie Omięciny, 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. Rzekkowska 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.



Zm. Wójta
Agnieszka Krawczyńska
Skarbnik Gminy

Otrzymują:

1. wnioskodawca

Do wiadomości:

1. Strony postępowania zgodnie z art 49 k.p.a.
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 Omięciny z prośbą o wywieszenie do publicznej wiadomości