

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 Inwestorów Państwa Agnieszki i Jarosława Sochockich reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Bartosza Rosińskiego działającego w imieniu AZ-EKO Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 27/14, w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 27/9÷27/13 w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie ”

określam

środowiskowe uwarunkowania zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 27/14, w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 27/9÷27/13 w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, 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) 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. 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. Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00.
 8. Prace związane z realizacją, eksploatacją i likwidacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym i w odpowiedni sposób magazynowaniu materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót.
 9. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych 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 2025 r., poz. 960).
 10. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
 11. Samochody transportowe tankować poza terenem inwestycyjnym na stacjach paliw, w przypadku zaistnienia takiej konieczności uzupełnienia paliwa w maszynach roboczych prowadzić w strefie magazynowania sprzętu budowlanego w miejscu zabezpieczonym płytami betonowymi i wyposażonym w skrzynki z sorbentem.
 12. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania; zużyte sorbenty przechowywać w szczelnych, zamykanych pojemnikach i następnie przekazywać do odbioru uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w tym zakresie.
 13. Prace serwisowe lub naprawcze pojazdów i maszyn budowlanych wykorzystywanych podczas realizacji przedsięwzięcia wykonywać poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych warsztatach.
 14. Prace ziemne prowadzić bez konieczności odwodnienia wykopów; w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych w technologii igłofiltrów, do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów oraz zasięg ww. prac do terenu inwestycyjnego; wodę z ewentualnego odwodnienia odprowadzać na teren biologicznie czynny w granicach działek inwestycyjnych bez zalewania gruntów sąsiednich.
 15. Na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie.
 16. Na etapie realizacji inwestycji wodę do celów socjalno-bytowych i prac budowlanych pobierać z gminnej sieci wodociągowej za zgodą gestora sieci; w przypadku wystąpienia zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza do ww. sieci wodę dostarczać na teren inwestycji beczkowozami.
 17. Podczas eksploatacji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej za zgodą gestora tej sieci.
 18. Na etapie realizacji inwestycji na terenie budowy zainstalować mobilne kabiny sanitarne typu TOI - TOI.
 19. Powstające ścieki socjalno-bytowe podczas eksploatacji gromadzić w indywidualnych podziemnych zbiornikach bezodpływowych – szambach o pojemności do 10 m³, posiadających odpowiednie certyfikaty szczelności i następnie wozami asenizacyjnymi transportować do najbliższego punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.
 20. Odpady powstające podczas wykonywania prac rozbiórkowych budynków gospodarczych

posortować i na bieżąco wywozić z terenu inwestycyjnego przez uprawnione firmy; pozostałe odpady inne niż niebezpieczne powstające podczas realizacji inwestycji selektywnie gromadzić w kontenerach/pojemnikach zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywać do odbioru uprawnionej firmie; kontenery/pojemniki, miejsca magazynowania ww. odpadów luzem wyposażać w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych odpadów i wpływowi czynników atmosferycznych.

21. Powstające na etapie realizacji inwestycji masy ziemi wykorzystać na terenie działek inwestycyjnych do niwelacji terenu oraz do wykonania podbudów pod powierzchnie utwardzone.
22. Odpady niebezpieczne gromadzić selektywnie w pojemnikach przeznaczonych do gromadzenia tego typu odpadów, zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywać do odbioru uprawnionej jednostce; miejsca gromadzenia ww. odpadów zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych; nie dopuszczać do mieszania się odpadów innych niż niebezpieczne i niebezpiecznych.
23. Powstające podczas eksploatacji odpady typu: papier i tektura (20 01 01), szkło (20 01 02), metale (20 01 40), odpady kuchenne biodegradowalne (20 01 08), tekstylia (10 01 11), tworzywa sztuczne (20 01 39), zmieszane odpady komunalne (20 03 01), bioodpady z terenów zieleni (20 02 01) gromadzić selektywnie w kontenerach zlokalizowanych na terenie altan śmietnikowych i przekazywać do odbioru przedsiębiorcom mającym odpowiednie zezwolenia na gospodarowanie tego typu odpadami.
24. Odpady wielkogabarytowe (20 03 07), zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne (16 02 14), odpady niebezpieczne (20 01 27*, 20 01 29*, 20 01 33*) przekazywać na okresowych zbiórkach organizowanych przez odbiorcę typu odpadów; w przypadku zaistnienia takiej konieczności ww. odpady dostarczać we własnym zakresie do rozlokowanych na terenie gminy punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych zwanych dalej PSZOK.
25. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych bez zalewania terenów sąsiednich.
26. Na wszystkich etapach planowanej inwestycji przestrzegać zakazów i nakazów ustanowionych dla ochrony przestrzennej formy ochrony przyrody tj. Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
27. Gospodarkę odpadami na etapie 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 ooś.

Uzasadnienie

W dniu 22.08.2025 roku wpłynął do tut. Urzędu Gminy wniosek Inwestorów Państwa Agnieszki i Jarosława Sochockich reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Bartosza Rosińskiego działającego w imieniu AZ-EKO Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na „Realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 27/14, w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 27/9÷27/13 w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie”.

Zawiadomieniem z dnia 04.09.2025 r. znak: PBG.6220.19.2025 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 Sobieski 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 27/14, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13 w obrębie geodezyjnym Sobieski, 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:

- działki nr ewid.: 27/14 położone w obrębie Sobieski znajdują się na: terenach preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

- działki nr ewid.: 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13 położone w obrębie Sobieski znajdują się na: terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Wójt Gminy Joniec pismem z dnia 04.09.2025 roku, znak: PBG.6220.19.2025 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 Ciechanowie wydał postanowienie z dnia 22.09.2025 roku, znak sprawy: WOŚ-I.4221.355.2025.IP.2 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku pismem z dnia 08.10.2025 roku, znak sprawy: ZNSHP.9027.2.68.2025 uzgodnił warunki realizacji w/w przedsięwzięcia.

3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie postanowieniem z dnia 08.10.2025 roku, znak sprawy: WC.ZZŚ.4900.49.2025.EK uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki, które organ przedstawił w sentencji decyzji.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na podziale działki o nr ew.: 27/14, obręb 0015 Sobieski, gmina Joniec na działki budowlane i działkę wydzieloną pod wewnętrzną drogę dojazdową, a następnie realizacji na działce inwestycyjnej zespołu maksymalnie 2 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji.

Z raportu ooś wynika, że w ramach inwestycji uwzględniono również sąsiednie inwestycje, dla których wydano „decyzje o warunkach zabudowy”, tj.: działki o nr ew. 27/9 ÷ 27/13, obręb 0015 Sobieski, gmina Joniec. Przedsięwzięcia te pełnią podobne funkcje, mają wspólny dojazd i powstały w wyniku podziału jednej, pierwotnej działki.

Powierzchnia przekształcona (również czasowo – niwelacja gruntu, urządzenie terenów zielonych, prace budowlane, etc.) wynosić będzie 0,72 ha.

Teren działek inwestycyjnych posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą około 0,72 ha, z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 0,35 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji). Reszta terenu inwestycyjnego zostanie przeznaczona na powierzchnię biologicznie

czynną, która w obrębie zabudowań będzie miała charakter zieleni urządzonej (tj. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

Obecnie na terenie inwestycyjnym są zlokalizowane budynki gospodarcze o łącznej powierzchni około 35 m² w złym stanie technicznym. W ramach realizacji inwestycji zostanie wykonana całkowita ich rozbiórka wraz z uprzątnięciem terenu.

Otoczenie terenu inwestycyjnego stanowią:

- od strony północnej – grunty leśne oraz grunty rolne;
- od strony wschodniej - zabudowa gospodarcza, droga gminna;
- od strony zachodniej - droga gminna, grunty leśne oraz grunty rolne i zabudowa mieszkaniowa;
- od strony południowej – gruntów rolne i leśnych, zabudowa gospodarcza i mieszkaniowa oraz droga gminna.

Wg. informacji zawartej w raporcie ooś na wskazanych działkach ewidencyjnych planowana jest budowa łącznie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych o powierzchni nie przekraczającej 200 m² wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 200 m² na pojedynczą działkę – maksymalnie dwóch budynków na działce inwestycyjnej o nr ewid. 27/14 wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznej drogi dojazdowej oraz 4 budynków na działkach inwestorów niezależnych ewid. 27/9 ÷ 27/13.

Planowane do realizacji budynki będą jednokondygnacyjne, bez podpiwniczenia lub z częściowym podpiwniczeniem oraz z możliwością realizacji poddasza użytkowego i posadowienia garażu/altany o powierzchni do 50 m².

Przewidywana technologia budowy ww. budynków:

- 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.

Inwestor dopuszcza możliwość realizacji części budynków w technologii drewnianej. Szkielet budynku będzie stanowił układ desek połączonych wzajemnie metalowymi gwoździami oraz wspornikami metalowymi, mocowany w fundamencie za pomocą odpowiednich kotew. Gotowa konstrukcja usztywniona zostanie od zewnątrz płytami poszycia zewnętrznego. Elewacja budynków będzie 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.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą piece grzewcze na gaz propan o max. mocy 24 kW każdy lub instalacje elektryczne. Inwestor dopuszcza również możliwość wykonania kominków opalanych drewnem.

W planowanych budynkach zostanie zastosowany jako podstawowe rozwiązanie grawitacyjny system wentylacyjny. W wybranych pomieszczeniach, takich jak kuchnia lub łazienka, możliwe będzie zastosowanie wentylacji mechanicznej w celu zapewnienia odpowiednich warunków higieniczno- sanitarnych. Inwestor rozważa również możliwość zastosowania systemu wentylacji mechanicznej z rekuperacją, stanowiącego energooszczędne rozwiązanie z odzyskiem energii cieplnej.

Zgodnie z informacją zawartą w raporcie ooś podczas realizacji planowanej inwestycji inwestor nie planuje wykonywania robót ziemnych mogących powodować ryzyko odwadniania wykopów. Głębokość wykopów potrzebnych do posadowienia ław fundamentowych dla planowanej konstrukcji wyniesie maksymalnie 1,5 metra od poziomu gruntu. W przypadku

zaistnienia jednak takiej konieczności do odwodnienia wykopów zostanie zastosowana technologia igłofiltrów. Woda z ewentualnego odwodnienia będzie odpompowana na teren biologicznie czynny w granicach działek inwestycyjnych.

Na terenie placu budowy zostaną zorganizowane szlaki komunikacyjne, strefy magazynowania materiałów budowlanych, sprzętu budowlanego oraz odpadów wyposażone w podłoże wykonane z płyt betonowych. Pojazdy biorące udział w pracach budowlanych będą tankowane paliwem na stacjach paliw, poza terenem inwestycji. W przypadku zaistnienia ewentualnej konieczności uzupełnienia paliwa w maszynach roboczych ww. czynności będą wykonywane w strefie magazynowania sprzętu budowlanego na miejscu utwardzonym płytami betonowymi i wyposażonym w skrzynki z sorbentem.

Prace serwisowe lub naprawcze pojazdów i maszyn budowlanych wykorzystywanych podczas realizacji przedsięwzięcia będą wykonywane poza terenem inwestycyjnym w specjalistycznych warsztatach.

Woda na etapie realizacji będzie dostarczana na teren inwestycji z gminnej sieci wodociągowej. W przypadku zaistnienia zapotrzebowania na wodę przed wykonaniem przyłącza do ww. sieci zostanie ona dostarczona na teren inwestycji beczkowozami. Ogólne zapotrzebowanie na wodę na ww. etapie będzie wynosiło 441,6 m³.

Podczas eksploatacji woda będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej. Zgodnie z informacją zawartą w raporcie oś planowane jej zużycie będzie wynosiło ok. 1532,95 m³/rok.

Na etapie realizacji inwestycji na terenie budowy zostaną zainstalowane mobilne kabiny sanitarne typu TOI-TOI.

Powstające ścieki socjalno-bytowe podczas eksploatacji będą gromadzone w indywidualnych podziemnych zbiornikach bezodpływowych – szambach o pojemności do 10 m³, posiadających odpowiednie certyfikaty szczelności i następnie wozami asenizacyjnymi transportowane do najbliższego punktu zlewnego.

Odpady powstające podczas wykonywania prac rozbiórkowych budynków gospodarczych zostaną posortowane i będą na bieżąco wywożone z terenu inwestycyjnego przez uprawnione firmy.

Pozostałe odpady powstające podczas realizacji inwestycji inne niż niebezpieczne będą selektywnie gromadzone w kontenerach/pojemnikach zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywane do odbioru uprawnionej firmie. Kontenery/pojemniki na odpady i miejsca magazynowania ww. odpadów luzem zostaną wyposażone w plandeki z tworzyw sztucznych, zapobiegające rozwiewaniu magazynowanych w nich odpadów oraz wpływowi czynników atmosferycznych.

Powstające na etapie realizacji inwestycji masy ziemi zostaną wykorzystane na terenie działek inwestycyjnych do niwelacji terenu oraz do wykonania podbudów pod powierzchnie utwardzone.

Odpady niebezpieczne będą gromadzone selektywnie w pojemnikach przeznaczonych do gromadzenia tego typu odpadów, zlokalizowanych na utwardzonym podłożu i przekazywane do odbioru uprawnionej jednostce. Miejsca gromadzenia ww. odpadów zostaną zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych

Powstające podczas eksploatacji odpady typu: papier i tektura (20 01 01), szkło (20 01 02), metale (20 01 40), odpady kuchenne biodegradowalne (20 01 08), tekstylia (10 01 11), tworzywa sztuczne (20 0139), zmieszane odpady komunalne (20 03 01), bioodpady z terenów zieleni (20 02 01) będą gromadzone selektywnie w kontenerach zlokalizowanych na terenie altan śmietnikowych i przekazywane do odbioru przedsiębiorcom mającym odpowiednie zezwolenia na gospodarowanie tego typu odpadami.

Odpady wielkogabarytowe (20 03 07), zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne (16 02 14), odpady niebezpieczne (20 01 27*, 20 01 29*, 20 01 33*) będą przekazywane przez mieszkańców na okresowych zbiórkach organizowanych przez odbiorcę typu odpadów. W przypadku zaistnienia takiej konieczności ww. odpady mieszkańcy będą dostarczali we własnym zakresie do rozlokowanych na terenie gminy PSZOK.

Gospodarka odpadami na etapie likwidacji przedsięwzięcia będzie prowadzona zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo- wodnych na ww. terenie.

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.

Przedmiotowy teren przewidziany pod inwestycję znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11351).

Najbliżej położony obszar Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa PLH140054, zlokalizowany w odległości około 7,25 km w kierunku południowo - zachodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

W związku z realizacją inwestycji nie przewiduje się konieczności wycinki drzew.

Korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym Puszcza Biała GKPN-1 i Dolina Wkry KPN-6 zlokalizowane są na terenie inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW20001126879 (Wkra od Mławki do Sony). Jest to naturalna część wód, której stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione 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 zwanej JCWPd oznaczonej kodem PLGW200049. Dla ww. JCWPd stan

chemiczny oraz ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Na terenie działek o nr ew.: 27/14, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13 w miejscowości Sobieski, gmina Joniec, przeprowadzono inwentaryzację przyrodniczą.

Niniejsza inwentaryzacja polegała na kilkugodzinnej, marszrutowej obserwacji badanego terenu w dniu 31 maja 2025 r.

Na badanym terenie nie stwierdzono występowania żadnych siedlisk chronionych. Poza wąskim pasem zakrzaczeń na wschodnich obrzeżach i miedzach nie wykształciły się na nim żadne trwałe zbiorowiska roślinne, gdyż jest to teren obecnie nieużytkowany.

Podczas kontroli zaobserwowano pospolite trawy (*Poaceae*): perz zwyczajny (*Elymus repens*), kłosówkę wełnistą (*Holcus lanatus*), kupkówkę pospolitą (*Dactylis glomerata*), tymotkę łąkową (*Phleum pratense*), mietlicę pospolitą (*Agrostis capillaris*), tomkę wonną (*Anthoxanthum odoratum*) i stokłosę miękką (*Bromus hordeaceus*) oraz rośliny synantropijne i chwasty polne: rogownicę drobną (*Cerastium pumilum*), lepnice nocną (*Silene noctiflora*), pępawę zieloną (*Crepis capillaris*), pięciornik srebrny (*Potentilla argentea*), jastrzębiec kosmaczek (*Pilosella officinarum*), kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium*), starzec wiosenny (*Senecio vernalis*), dziurawiec zwyczajny (*Hypericum perforatum*), farbownik lekarski (*Anchusa officinalis*), biedrzynek mniejszy (*Pimpinella saxifraga*), stulisz lekarski (*Sisymbrium officinale*), przymiotno białe (*Erigeron annuus*), bylicę pospolitą (*Artemisia vulgaris*), wykę kosmatą (*Vicia villosa*), prosienicznik gładki (*Hypochaeris glabra*), sporek 8 wiosenny (*Spergula morisonii*), iglicę pospolitą (*Erodium cicutarium*), rumian polny (*Anthemis arvensis*), nicennica drobna (*Logfia minima*), szczaw zwyczajny (*Rumex acetosella*), ostrożeń polny (*Cirsium arvense*), nawłóć późną (*Solidago gigantea*), mniszek lekarski (*Taraxacum officinale*), przytulię czepną (*Galium aparine*), babkę zwyczajną (*Plantago major*), cykorię podróżnik (*Cichorium intybus*), mak wątpliwy (*Papaver dubium*), chaber bławatek (*Centaurea cyanus*), pokrzywę zwyczajną (*Urtica dioica*), jaskier rozłogowy (*Ranunculus repens*), jasnotę mieszańcową (*Lamium incisum*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), marchew zwyczajną (*Daucus carota*), koniczynę białą (*Trifolium repens*) i skrzyp polny (*Equisetum arvense*). Pośród pospolitych traw na obrzeżach działki obserwowano samosiewne zakrzaczenia brzozy brodawkowatej (*Betula pendula*) i czeremchy zwyczajnej (*Prunus padus*). Nie stwierdzono obecności żadnych chronionych gatunków roślin. Nie stwierdzono obecności żadnych grzybów, mszaków i porostów chronionych.

Podczas prowadzonych obserwacji na badanej działce nie stwierdzono obecności żadnych śladów ptasich gniazd. W obrębie działki zaobserwowano: skowronki (*Alauda arvensis*), dymówki (*Hirundo rustica*), sójki (*Garrulus glandarius*), sroki (*Pica pica*), grzywacze (*Columba palumbus*), kawki (*Corvus monedula*) i wrony siwe (*Corvus corone*), bogatki (*Parus major*), dwa trznadla (*Emberiza citrinella*), kosa (*Turdus merula*) i dzwońca (*Chloris chloris*), zięby (*Fringilla coelebs*), kukułki (*Cuculus canorus*) i wilgi (*Oriolus oriolus*). Na sąsiednich działkach słyszano głos bażanta (*Phasianus colchicus*). Wszystkie zaobserwowane gatunki, to gatunki bardzo pospolite w ekosystemie rolniczo-leśnym.

Podczas żadnej z prowadzonych obserwacji badanego terenu nie stwierdzono obecności żadnych płazów. Ich nieobecność wynika zapewne z braku w okolicy zbiorników wodnych i przesuszzonego synantropijnego siedliska. Zaobserwowano w gęstych trawach jaszczurkę zwinkę (*Lacerta agilis*), jedyne przedstawiciela gadów.

Pośród bezkręgowców na badanym terenie stwierdzono rusałki pawika (*Aglais io*), perłowca mniejszego (*Issoria lathonia*), bielinka rzepnika (*Pieris rapae*), niestrzępa głogowca (*Aporia crataegi*), muchówek (*Diptera*), a także wstężyków gajowych (*Cepaea nemoralis*) i bursztynek pospolitych (*Succinea putris*).

Podczas kontroli nie zaobserwowano żadnego przedstawiciela ssaków. Detekcja ultradźwięków wykazała obecność polujących na granicy zadrzewień i badanej działki dwóch nocków rudych (*Myotis daubentonii*).

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

- 1) 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 niniejszej inwestycji, bowiem zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm., zwanej dalej „uop”), przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu Nadwkrzańskiego 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 przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych – planowane prace nie powodują zmiany rzeźby 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 rybna – 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 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. 233 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 tut. 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 i eksploatacji przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Warunki 1. – 3. dotyczące wykonania kontroli terenu, zabezpieczenia wszelkich „pułapek” oraz sprawdzenia dna wykopów pod kątem obecności w nich zwierząt, mają na celu ograniczenie ryzyka nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych. Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z przepisami uoop oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt 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. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt, oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop, tj.:

1. leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych, lub
2. wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
3. leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
4. jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
5. umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydające zezwolenie, lub
6. 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 - wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub
7. w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 - wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec 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. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej). 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 4. dotyczący zdejmowania wierzchniej warstwy gleby ma na celu zapobieżenie utraty jej wartości użytkowych. Późniejsze wykorzystanie z ziemi urodzajnej przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

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

Warunek 6. odnoszący się do ogrodzenia terenu inwestycji uniemożliwi ewentualne przemieszczanie się średnich lub większych zwierząt z lub na tereny zabudowy mieszkalnej, a jednocześnie zapewni możliwość ewentualnego przemieszczania się innych małych zwierząt (np. gryzoni).

Warunki wskazane w pkt. 8. – 27. przyczynią się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

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.

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, obszarami morskimi i górkami.

Prowadzenie monitoringu wód podziemnych na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, 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.

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

Planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r.

W dniu 17.10.2025 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 27/14, w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 27/9÷27/13 w obrębie 0015 Sobieski, gmina Joniec, pow. płoński, woj. mazowieckie”.

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

p o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

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



Z up. Wójta

Marek Chłudziński
ZASTĘPCA WÓJTY

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy

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 Sobieski z prośbą o wywieszenie do publicznej wiadomości