



Warszawa, dnia 3 grudnia 2025 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOŚ-I.4221.472.2025.JC

Wójt Gminy Mochowo

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, ust. 3 i 4 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm., zwanej dalej „ustawą ooś”) oraz art. 106 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm., zwanej dalej „Kpa”), w związku z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzanym dla przedsięwzięcia pn. *„Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 23/2 w obrębie 0009 Grodnia, gm. Mochowo, pow. sierpecki, woj. mazowieckie”*,

uzgadniam realizację przedsięwzięcia i określám następujące warunki:

I. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. Prace budowlane należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 1 września) lub w tym okresie pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.
3. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygrodenia, przykrycia).
4. Przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji oraz w trakcie wykonywania prac ziemnych (wykopy) teren przedsięwzięcia należy kontrolować pod kątem obecności zwierząt (małe ssaki, płazy itp.) i w razie ich stwierdzenia umożliwić im wydostanie się poza granice terenu objętego pracami lub dokonać ich przeniesienia. W przypadku konieczności przeniesienia gatunków zwierząt podlegających ochronie, działania należy wykonywać z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

II. Nie stwierdzam konieczności określenia warunków dotyczących ochrony środowiska w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

III. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzam konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Mochowo pismem z dnia 28 października 2025 r., znak: IRŚ.6220.14.2025.KE (data doręczenia do tutejszego Organu w dniu 3 listopada 2025 r.) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej „Regionalnym Dyrektorem”) o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia pn. *„Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 23/2 w obrębie 0009 Grodnia, gm. Mochowo, pow. sierpecki, woj. mazowieckie”*.

Do pisma Wójt Gminy Mochowo dołączył: wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z wnioskiem inwestora o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwany dalej „raportem ooś”) oraz informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji.

W przedłożonej dokumentacji zakwalifikowano inwestycję do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, 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. poz. 1839, z późn. zm.).

Treść niniejszego postanowienia przygotowana została w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w sprawie oraz wiedzę własną organu.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na części działki o nr ew. 23/2 w obrębie 0009 Grodnia, gmina Mochowo. Powierzchnia ww. nieruchomości wynosi około 5,30 ha, z czego na planowaną inwestycję przeznaczone zostanie 3,81 ha.

W pierwszym etapie przewiduje się podział ww. nieruchomości na działki budowlane i wewnętrzną drogę dojazdową.

W kolejnym etapie, na wydzielonych działkach budowlanych planowana jest budowa zespołu maksymalnie 22 domów mieszkalnych, jednorodzinnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz wewnętrzną drogą dojazdową do posesji. Drogę zaprojektowano z gruntu rodzimego, ulepszoną w wierzchniej warstwie kruszywem naturalnym (żwir). Jej łączna długość wyniesie około 600 m.

Bilans terenu po realizacji przedsięwzięcia:

- powierzchnia budynków i budowli - max. 0,44 ha;
- powierzchnia utwardzona - max. 1,01 ha;
- powierzchnia biologicznie czynna - min. 2,36 ha.

Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości do 10 m³. Woda na potrzeby bytowe będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej.

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

Jako podstawowe rozwiązanie w zakresie wentylacji budynków przewiduje się zastosowanie grawitacyjnego systemu wentylacyjnego. Dopuszcza się również możliwość zastosowania systemu wentylacji mechanicznej z rekuperacją, stanowiącego energooszczędne rozwiązanie z odzyskiem energii cieplnej, bądź wentylacji hybrydowej. Jako uzupełnienie systemu wentylacji przewiduje się możliwość zastosowania instalacji klimatyzacji.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na tereny biologicznie czynne działki inwestycyjnej. Ponadto przewiduje się możliwość zbierania wód opadowych z dachów do zbiorników i wykorzystywania ich do podlewania terenów zielonych.

Inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej, dla którego aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8359, zwana dalej „Uchwałą”). W Obszarze Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooŚ. Jednak 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”), zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Najbliżej położony obszar Natura 2000, specjalny obszar ochrony siedlisk Sikórz PLH140012, znajduje się w odległości około 7,1 km od planowanej inwestycji.

Badany teren stanowi działkę rolną na większości obsiany obecnie zbożem ozimym. Na badanej działce, w jej zachodniej części znajdują się zabudowania mieszkalne i gospodarcze właścicieli, płat zadrzewień sosnowych o powierzchni około 0,3 ha i wykopany w miejscu dawnej, wiejskiej zwirowni staw o powierzchni około 0,1 ha, tereny te nie będą wykorzystane pod inwestycję. Działka sąsiaduje z polami, łąkami, nieużytkami, zagajnikami mieszanymi i zabudowaniami miejscowości Grodnia. Od strony zachodniej w odległości około 200 m płynie rzeka Skrzy. Inwentaryzacja polegała na kilkugodzinnej obserwacji badanego terenu, w dniu 04.09.2025 r. Przeprowadzono ją podczas trwającego jeszcze sezonu lęgowego i rozrodczego ptaków, płazów, gadów i ssaków oraz sezonu wegetacyjnego roślin, w początkach migracji jesiennych, w celu stwierdzenia potencjalnej obecności dziupli i śladów gniazd ptasich na sąsiadujących drzewach, dokładnym spenetrowaniu terenu w poszukiwaniu śladów obecności płazów, gadów, bezkręgowców i ssaków oraz stwierdzenia ewentualnego występowania siedlisk chronionych, odnotowując skład gatunkowy i ilościowy lokalnej flory i fauny. Metodyki obserwacji siedlisk i poszczególnych grup zwierząt zaczerpnięte były i oparte na przewodniku metodycznym monitoringu GIOŚ, a obserwacje ptaków na metodykach Monitoringu Ptaków Polski.

Na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono występowania żadnych siedlisk chronionych. Poza 0,3 ha płatem lasu sosnowego i pospolitymi, synantropijnymi zachwaszczeniami wzdłuż granicznego rowu, na miedzy i przydrożu nie występują na nim żadne inne zbiorowiska roślinne, gdyż jest to pole uprawne. Znajdujące się w granicach działki niewielki staw i płat lasu sosnowego nie są planowane jako teren inwestycyjny. Podczas obserwacji stwierdzono obecność pospolitych traw: włośnicę siną (*Setaria pumila*), perz właściwy (*Elymus repens*), kupkówkę pospolitą (*Dactylis glomerata*), śmiałek darniowy (*Deschampsia caespitosa*), kłosówkę wełnistą (*Holcus lanatus*), kostrzewę czerwoną (*Festuca rubra*), stokłosę miękką (*Bromus hordeaceus*), życię trwałą (*Lolium perenne*) i mietlicę pospolitą (*Agrostis capillaris*). Na miedzach i przydrożach zaobserwowano też kilkanaście gatunków pospolitych chwastów m.in.: tasznik pospolity (*Capsella bursa-pastoris*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), żółtlicę drobnokwiatową (*Galinsoga parviflora*), szczaw zwyczajny (*Rumex acetosa*), skrzyp polny (*Equisetum arvense*), fiołek polny (*Viola arvensis*), ostrożeń polny (*Cirsium arvense*), jasnotę mieszańcową (*Lamium incisum*), koniczynę łąkową (*Trifolium pratense*), cykorię podróżnik (*Cichorium intybus*). Wszystko to rodzime pospolite gatunki synantropijne i ruderalne oraz archeofity i kenofity. Nie stwierdzono obecności żadnych chronionych gatunków roślin. Nie stwierdzono obecności żadnych grzybów, mszaków i porostów chronionych.

Zasobność ornitologiczna badanego obszaru okazała się mało urozmaicona. Wszystkie zaobserwowane ptaki należą do gatunków pospolitych, licznych i charakterystycznych dla tego typu siedlisk m.in. sroki (*Oriolus oriolus*), modraszkę (*Cyanistes caeruleus*), kosa (*Turdus merula*) i pleszkę (*Phoenicurus phoenicurus*). Podczas prowadzonych obserwacji na badanej działce nie stwierdzono obecności żadnych zajętych przez ptaki gniazd. Wabienie i nasłuchy nie potwierdziły też obecności w okolicy sów.

Podczas prowadzonych obserwacji badanego terenu stwierdzono na brzegach stawu obecność przedstawicieli płazów żab wodnych (*Rana esculenta*). Zaobserwowano także na przydrożu terenu jedyne przedstawicieli gadów: jaszczurkę zwinkę (*Lacerta agilis*).

Podczas obserwacji stwierdzono obecność kilku osobników pospolitych motyli dziennych: rusałki pawika (*Aglais io*), strzępotka ruczajnika (*Coenonympha pamphilus*), bielinka rzepnika (*Pieris rapae*),

perłowca mniejszego (*Issoria latonia*), a także trzmieli ziemnych (*Bombus terrestris*) oraz niezbyt liczne muchówki (*Diptera*) i błonkówki (*Hymenoptera*). Są to gatunki stawonogów typowe dla łąk, pól i przydroży.

Podczas kontroli nie zaobserwowano obecności żadnych ssaków. W trakcie obserwacji przestrzeni nad obszarem przeznaczonym na inwestycję jak i w strefie buforowej nie odnotowano przelotu nietoperzy. W trakcie przejść przez strefę buforową nie odnaleziono miejsc mogących posłużyć nietoperzom jako kryjówki - brak dziupli czy budek lęgowych. Nie odnaleziono również w pobliżu pozostałości piwnic, schronów i tym podobnej infrastruktury mogącej posłużyć nietoperzom jako miejsce odpoczynku, schronienia czy rozrodu.

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, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony oraz integralność ww. obszaru Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Obszarze Chronionego Przyszecze Skrwy Prawej i nie wpłynie również negatywnie na przyrodę i krajobraz ww. obszaru chronionego krajobrazu oraz siedliska lęgowe (nie znajdują się na terenie inwestycji) oraz nie przyczyni się do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z uoop oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (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 uoop. 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.

Podkreślenia wymaga fakt, iż 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 wydającego 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.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że 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 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Aby całkowicie wyeliminować możliwość negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w sentencji postanowienia określono warunki realizacji przedsięwzięcia.

Wykonanie prac poza sezonem lęgowym ptaków zminimalizuje straty wśród ptaków lęgowych, do jakich mogłoby dojść na skutek płoszenia lub bezpośredniego zniszczenia lęgów lub żerowisk. Zapewnienie nadzoru podczas wykonywania prac budowlanych zagwarantuje prawidłowy przebieg działań ochronnych w stosunku do fauny, jak również pozwoli reagować „na miejscu” na sytuacje nieprzewidziane.

Warunki 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.

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.

Regionalny Dyrektor 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 oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
- 2) ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia oraz powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem 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.

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

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Niniejsze postanowienie ma charakter uzgodnienia i nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń. Jednocześnie na podstawie art. 77 ust. 10 ustawy ooś przedmiotowe postanowienie wiąże organ prowadzący postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

POUCZENIE

Na podstawie art. 141 § 1 Kpa w związku z art. 77 ust. 7 ustawy ooś na niniejsze postanowienie zażalenie nie przysługuje. Zgodnie z art. 142 Kpa postanowienie, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji. Od niniejszego postanowienia sprzeciw nie służy.

**Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Warszawie**

Magdalena Sieradzka

Naczelnik Wydziału

Ocen Oddziaływania na Środowisko

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat – za pośrednictwem e-Doręczeń;
2. aa