

OŚ.6220.1.2024.AK

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2024 r. poz. 572 zwanej dalej k.p.a.), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2, art. 73 ust.1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust.2, art. 82, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.- Dz.U. 2024 r. poz. 1112, zwanej dalej „ustawa ooś”), a także zgodnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku Pana Henryka Lewandowskiego reprezentowanego przez Envico Solutions Pana Mateusza Puściana, ul. 11 Listopada 47/14, 07-200 Wyszaków w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5, obręb 0026 Przepitki, Gmina Nowe Miasto”

orzekam co następuje:

- I. Ustalam środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5, obręb 0026 Przepitki, Gmina Nowe Miasto” i jednocześnie:**

1. Określam:

1.1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach ewidencyjnych 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5, obręb 0026 Przepitki, Gmina Nowe Miasto. Z raportu ooś wynika, że łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1,5434 ha, a w ramach inwestycji przekształcona będzie powierzchnia około 1,3803 ha.

1.2. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

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. Zabezpieczyć drzewa niepodlegające wycince na czas prowadzenia robót, np. poprzez zabezpieczenie pni (odeskowanie, zastosowanie mat słomianych) oraz wykonywać prace ręcznie w obrębie strefy korzeniowej i oznakowanie krzewów.
8. Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00.

9. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie wyłącznie sprawnego sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym; każdorazowo, przed rozpoczęciem prac, przed uruchomieniem maszyn i urządzeń, sprawdzać ich stan pod kątem szczelności układów paliwowych i hydraulicznych.
10. Użytkowany sprzęt oraz środki transportu muszą posiadać ważne dopuszczenia techniczne i dopuszczenia do ruchu.
11. Obsługę maszyn i urządzeń zlecić do wykonywania tylko uprawnionym w tym zakresie pracownikom posiadającym niezbędne uprawnienia, kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie.
12. Przeszkolić pracowników w zakresie odpowiedniego postępowania w sytuacjach zaistnienia na terenie budowy zagrożeń dla środowiska a także w zakresie przeciwdziałania tym zagrożeniom.
13. Samochody, pojazdy transportowe oraz maszyny ciężkie tankować wyłącznie na stacjach paliw.
14. Wymianę oleju, naprawy i przeglądy techniczne pojazdów, maszyn i urządzeń posiadających układy spalinowe i hydrauliczne przeprowadzać w serwisach i specjalistycznych stacjach obsługi
15. Na okres przerw w pracy wszystkie pojazdy, maszyny i urządzenia ruchome należy ustawiać w bezpiecznym i zabezpieczonym miejscu.
16. Teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne oraz specjalne maty z sorbentem zabezpieczające podłoże i umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw.
17. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu.
18. Odpady niebezpieczne, zanieczyszczony grunt oraz zużyte materiały sorpcyjne przechowywać na utwardzonym podłożu w odpowiednio oznakowanych, zamkniętych pojemnikach i bez zbędnej zwłoki przekazywać podmiotom uprawnionym do jego transportu i dalszej rekultywacji lub unieszkodliwiania.
19. Wodę podczas realizacji do celów budowlanych dostarczać na teren inwestycji, np. beczkownikami; do celów socjalno-bytowych dostarczać indywidualnie w pojemnikach lub butelkach.
20. Wodę na potrzeby bytowe w fazie eksploatacji inwestycji pobierać z planowanych do wybudowania indywidualnych ujęć własnych-studni głębinowych zaopatrzonych

w pompy o wydajności 0,4 m³/h i głębokości zanurzenia pompy – 10 m p.p.t.

21. Prowadzić oszczędne, racjonalne i uzasadnione zużycie wody na wszystkich etapach przedsięwzięcia.
22. Ścieki bytowe na etapie realizacji odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, np. przenośnych toalet typu TOI-TOI; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków, przy wykorzystaniu usług świadczonych w tym zakresie przez specjalistyczną firmę.
23. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do zbiorników - indywidualnych dla każdego budynku, bezodpływowych i szczelnych szamb o pojemności 10 m³; zbiorniki te systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków, przy wykorzystaniu usług świadczonych przez specjalistyczną firmę.
24. Teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych pojemników do gromadzenia odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
25. Przed przystąpieniem do prac gruntowych zwrócić uwagę na fakt, iż w okresach mokrych poziom wody podziemnej może zalegać wyżej; w związku z powyższym roboty ziemne zaleca się prowadzić w okresach suchych przy najniższych stanach wody gruntowej.
26. W przypadku stwierdzenia na budowie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, należy niezwłocznie zawiadomić geotechnika w celu określenia dalszego sposobu realizacji robót fundamentowych i prac ziemnych.
27. Ewentualne odwodnienie wykopów prowadzić, np. w oparciu o technologię odwodnienia wykopów budowlanych w otulinie ścianek Larsena; wodę z odwodnienia odprowadzać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum.
28. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (humus) składować poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; po zakończeniu budowy wykorzystać na terenie inwestycji do niwelacji terenu lub przekazać odbiorcom posiadającym stosowne uprawnienia cele dalszego zagospodarowania.

29. Podczas realizacji i likwidacji przestrzegać zasady minimalnego korzystania ze środowiska w zakresie gospodarki wierzchnią warstwą gleby.
 30. Miejsca parkingowe wyposażyć w szczelne podłoże, uniemożliwiające przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
 31. Utrzymywać czystość nawierzchni utwardzonych, zwłaszcza parkingów/miejsc postojowych i wewnętrznych dróg dojazdowych.
 32. Wody opadowe i roztopowe zarówno z powierzchni dachów jak i z powierzchni utwardzonych odprowadzać na własnym terenie biologicznie czynnym, bez zalewania powierzchni działek sąsiednich.
 33. W celu sprawnego odprowadzania wód uformować odpowiednie spadki i ukształtowanie terenu.
- II. Nie stwierdzono konieczności określenia warunków dotyczących ochrony środowiska w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art.72 ust.1 ustawy ooś.**
- III. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18 ustawy ooś.**

Uzasadnienie

W dniu 22.01.2024 roku inwestor Pan Henryk Lewandowski reprezentowany przez pełnomocnika Pana Mateusza Puściana, Envico Solutions ul. 11 Listopada 47/14, 07-200 Wyszaków, wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5, obręb 0026 Przepitki, Gmina Nowe Miasto”.

Do wniosku została dołączona karta informacyjna przedsięwzięcia oraz pozostałe dokumenty zgodnie z art. 74 ustawy ooś. W myśl art. 75 ust.1 pkt 4 ustawy ooś organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto.

Liczba stron przedmiotowego postępowania przekracza 10, wobec czego, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o.o.s., stosuje się przepis art. 49 K.p.a., tj. zawiadamianie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej przez obwieszczenie podawane do publicznej wiadomości.

Planowana 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. z 2019 r. poz. 1839).

Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto w dniu 26.02.2024 r., wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku, przy piśmie z dnia 05.02.2024 – Inwestor przesłał to tut. urzędowi stosowne uzupełnienie.

Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto, obwieszczeniem z dnia 12 lutego 2024 roku, poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Jednocześnie w oparciu o art. 64 ust. 1 ustawy ooś, wystąpił z pismem do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 16 lutego 2024 roku, znak: WOOŚ-I.4220.236.2024.IP Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, wezwał do usunięcia braków występujących w przedłożonych dokumentach. Dokumenty uzupełniono dnia 21 lutego 2024 roku.

Pismem z dnia 27 lutego 2024 roku znak: WA.ZZŚ.4901.1.35.2024.MZ Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie, wezwał do usunięcia braków występujących w przedłożonych dokumentach. Dokumenty uzupełniono dnia 28 lutego 2024 roku.

Pismem z dnia 4 marca 2024 roku znak: WA.ZZŚ.4901.1.35.2024.MZ Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie, wezwał do usunięcia braków występujących w karcie informacyjnej przedsięwzięcia o nw. kwestie:

1. Określić całkowitą powierzchnię zabudowy rozumianą zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, ze zm.), jako powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.
2. Opisać warunki gruntowo-wodne panujące na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia, w tym głębokości zalegania wód gruntowych (wyrażoną w m p.p.t.) oraz przeanalizować oddziaływanie prac związanych z realizacją przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne.
3. W związku z informacją w KIP (str. 16), że „szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wynosić będzie do 4 m³/dobę dla pojedynczej zabudowy, poprzez studnię do głębokości 25 m i poborze 5 m³/dobę lub bezpośrednio z sieci wodociągowej, określić należy jednoznacznie

źródło poboru wody na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia; wskazać na jakie cele wykorzystywana będzie woda w takich ilościach na dobę.

4. W związku z powyższym oraz w związku z informacją wskazaną w KIP (str. 63), że planowane przedsięwzięcie obejmuje m.in. budowę studni służących do poboru wody, należy przedstawić szczegółowe informacje nt. rodzaju przedmiotowych studni i ich parametrów, tj.:
 - a) określić docelową ilość planowanych ujęć własnych wody (studni) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia;
 - b) określić planowaną wydajność eksploatacyjną ujęcia własnego (studni głębinowej), a także podać informację o wydajności pompy, wyrażoną w m^3/h , głębokości zanurzenia pompy wyrażoną w m.p.p.t., głębokość występowania warstwy wodonośnej, z której pobierana będzie woda (wyrażoną w m p.p.t.) oraz określić łączny zasięg oddziaływania ujęć (leja depresji), depresję (przy założeniu planowanej zdolności poboru wody);
 - c) na załączniku graficznym uwzględnić łączny zasięg oddziaływania (leja depresji) ww. ujęć własnych;
 - d) wyjaśnić, czy w zasięgu łącznego leja depresji projektowanych ujęć znajdują się inne czynne ujęcia ujmujące wody z tej samej warstwy wodonośnej; w przypadku takiego stwierdzenia, należy przeanalizować powstanie oddziaływań skumulowanych;
 - e) wyjaśnić, czy w ramach planowanych ujęć, wykonane zostaną stacje uzdatniania wody; w przypadku takiego stwierdzenia określić sposób zagospodarowania ścieków (wód popłucznych) powstających w obrębie ww. stacji uzdatniania wody;
 - f) wskazać sposób usytuowania projektowanych studni względem obiektów budowlanych, dróg oraz parkingów w kontekście możliwości zabezpieczenia ujmowanych wód podziemnych przed dopływem potencjalnych zanieczyszczeń z powierzchni terenu.
5. W związku lokalizacją działki 102/1 obr. Przepitki na terenie dwóch Jednolitych Części Wód Powierzchniowych należy zaktualizować dane na temat jednolitych części wód powierzchniowych na obszarze których zlokalizowane jest przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300).
6. Określić pojemność planowanych do budowy/posadowienia szczelnych zbiorników bezodpływowych wykorzystywanych na etapie eksploatacji przedsięwzięcia do odprowadzania ścieków socjalno-bytowych.

Burmistrz pismem z dnia 5 marca 2024 roku wezwał inwestora do uzupełnienia powyższych informacji oraz obwieszczeniem z dnia 5 marca 2024 roku zawiadomił strony

postępowania o przedłużeniu terminu postępowania, ze względu na konieczność przeanalizowania opinii, po jej przesłaniu przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, a także przeanalizowania całości zebranego materiału dowodowego. Dokumenty uzupełniono dnia 13 marca 2024 roku.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku pismem z dnia 11.03.2024 roku, znak sprawy: PSSE.ZNS.9027.2.14.2024 wydał opinię sanitarną, w której uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 26.03.2024 roku znak sprawy: WOŚ-I.4220.236.2024.IP.2 wydał opinię zgodnie, z którą planowane przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie w piśmie z dnia 26.03.2024 roku znak sprawy: WC.ZZŚ.4901.35.2024.MZ wydał opinię zgodnie, z którą planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 63 ust. 1 i 4, art. 66, art. 67 i art. 68 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto, postanowieniem z dnia 03.04.2024 roku, znak OŚ.6220.1.2024.AK, biorąc pod uwagę stanowisko organów opiniujących nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie art. 69 ust. 4 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto postanowieniem z dnia 03.04.2024 roku, zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez inwestora raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 10.04.2024 roku, inwestor złożył raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, ustąpiły przyczyny zawieszenia postępowania, w związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto postanowieniem z dnia 18.04.2021 roku podjął postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto pismem z dnia 18.04.2024 roku, znak: OŚ.6220.1.2024.AK wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w wydanym w dniu 21.06.2021 roku wezwaniu, znak nr WOŚ-1.4221.149.2024.IP wezwał do uzupełnienia dokumentacji o wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzupełniania dokonano w dniu 26.06.2024 roku.

Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto pismem z dnia 23.07.2024 rok znak sprawy: OŚ.6220.1.2024.AK, w związku z pismem z dnia 22 lipca 2024 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak:WOOS-I.4221.149.2024.IP.2, wezwał Inwestora do uzupełnienia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 31.07.2024 roku inwestor złożył uzupełnienie informacji w przedłożonym raporcie oddziaływania na środowisko, który został przekazany pismem z dnia 20.08.2022 roku do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 09.09.2024 roku znak sprawy: WOOS-I.4221.149.2024.IP.5 uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił jakie warunki powinno spełniać przedsięwzięcie, które zostały przedstawione w sentencji niniejszej decyzji.

Obwieszczeniem z dnia 12 września 2024 roku Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto, poinformował o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. W podanym terminie nie wypłynęły do Urzędu żadne uwagi oraz wnioski w ww. sprawie.

Obwieszczeniem z dnia 16 października 2024 roku znak: OŚ6220.1.20241.AK Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew. 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5 obręb 0026 Przepitki, gmina Nowe Miasto. Z raportu ooś wynika, że łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1,5434 ha, a w ramach inwestycji przekształcona będzie powierzchnia około 1,3803 ha. Przedmiotowe działki docelowo będą podzielone na mniejsze działki budowlane oraz na działkę pod drogę wewnętrzną w związku z ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz drogę dojazdową – na każdej działce planowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz infrastruktury w zależności od wyboru i preferencji poszczególnych przyszłych mieszkańców. Ponadto zostanie także wydzielona część „bez warunków zabudowy” na działce o nr ew. 102/5.

Wykonane zostaną domy jednorodzinne o charakterze mieszkaniowym całorocznym zaprojektowane w tradycyjnej technologii konstrukcji murowanej lub drewnianej. Będą to budynki jedno- lub dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym oraz z ewentualną kondygnacją podziemną.

Charakterystyczne parametry:

- szacunkowa powierzchnia zabudowy domów wynosić będzie od około 100 m² do około 120 m² każdy;
- szerokość elewacji frontowej od 8 m do 15 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 3 do 8 m;
- wysokość górnej kalenicy lub wysokość budynku od 6 do 11 m;
- kąt nachylenia połaci dachowej od 10 do 45 stopni,
- pokrycie dachu z blachodachówki, dachówki ceramicznej bądź gontu bitumicznego w stonowanych kolorach,
- układ dachu: dwu lub wielospadowy,
- 1-2 miejsca parkingowe przed budynkiem,
- odległość od granicy działki nie mniejsza niż 4 m w przypadku ściany z oknami oraz nie mniejsza niż 3 m w przypadku ścian bez okien.

Na posesjach przewiduje się również możliwość wykonania budynków garażowych i gospodarczych. Wjazd oraz wyjazd na przedmiotową inwestycję odbywać się będzie z drogi gminnej (działka o nr ew. 99), a następnie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną do poszczególnych budynków.

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 spalinyowego oraz ruchem pojazdów ciężkich. Będzie to emisja krótkoterminowa ograniczona do czasu wykonywania ww. prac. Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie funkcjonowanie systemów grzewczych oraz ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat. W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą środki transportu poruszające się po terenie inwestycji. Przeprowadzona w raporcie oś analizy oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne. Z raportu oś wynika, że na etapie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się, że będą wytwarzane odpady niebezpieczne.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2020 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 91, poz. 2456). Ww. rozporządzenie określa szereg zakazów, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia oraz w myśl art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. 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 ww. ustawy 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 Aleja Pachnicowa PLH140054 zlokalizowany w odległości około 10,5 km w kierunku południowo-zachodnim od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

Na potrzeby wykonania dokumentacji przeprowadzono inwentaryzację istotnych ze względu na charakter danej inwestycji elementów środowiska przyrodniczego. Inwentaryzacja polegała na wyszukiwaniu chronionych siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej i chronionych oraz rzadkich gatunków roślin występujących na obszarze zamierzenia inwestycyjnego, jak i jego w pobliskim sąsiedztwie, w strefie jego potencjalnego oddziaływania. Przeprowadzono także inwentaryzację: siedlisk przyrodniczych, szaty roślinnej oraz inwentaryzację zwierząt (wraz z rozpoznaniem stanu ich siedlisk) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków prawnie chronionych. Inwentaryzacji fauny dokonano w czasie prac kameralnych – 9 kontroli terenowych w dniach: 20 lipca 2023 r., 10 sierpnia 2023 r., 28 sierpnia 2023 r., 13 września 2023 r., 30 września 2023 r., 11 października 2023 r., 24 października 2023 r., 3 listopada 2023 r. oraz 23 listopada 2023 r. Na terenie opracowania badano skład florystyczny, zróżnicowanie fitytosocjologiczne oraz rozmieszczenie zespołów i zbiorowisk roślinnych. Badaniami objęto wszystkie występujące na tym obszarze oraz na terenach z nimi sąsiadujących siedliska. Prace terenowe wykonano

w okresie od lipca do listopada 2023 r. Rozpoznania flory i roślinności na terenie opracowania dokonano w sezonie wegetacyjnym 2023 r. Zidentyfikowano 31 gatunków. Badany teren zajmuje obszar o łącznej powierzchni około 1,5434 ha, głównie leśny. Przedmiotowe działki przeznaczone pod inwestycje to nieużytki rolne. Tereny w pobliżu inwestycji to głównie lasy oraz pola uprawne, a także bory mieszane świeże. Krajobraz obszaru planowanej inwestycji jest mocno zmodyfikowany działalnością człowieka. Stanowi on krajobraz typowo leśny, w którym struktura i funkcjonowanie są w dużym stopniu ukształtowane przez działalność człowieka. Teren działki o nr ew. 102/5 oraz sąsiedztwo planowanej inwestycji według Banku Danych o Lasach stanowią lasy sosnowe. Na terenie całej inwestycji nie będą wycinane żadne drzewa. Las na działce o nr ew. 102/5 zostanie „bez warunków zabudowy” i nie zmieni swojego dotychczasowego charakteru.

Badania wykazały niski stopień zachowania naturalności, dominują zbiorowiska zbliżone do zniekształconych. Nie zaobserwowano roślin objętych ochroną gatunkową ani gatunków rzadkich. Do gatunków roślin, które zaobserwowano na terenie inwestycji należą: borówka czarna (*Vaccinium myrtillus*), konwalijka dwulistna (*Maianthemum bifolium*), szczawik zajęczy (*Oxalis acetosella*), orlica pospolita (*Pteridium aquilinum*), poziomka pospolita (*Fragaria vesca*), jastrzębiec leśny (*Hieracium murorum*), trzcinnik leśny (*Calamagrostis arundinacea*), zawilec gajowy (*Anemone nemorosa*), bodziszek cuchnący (*Geranium robertianum*), tymotka łąkowa (*Pbleum pratense*), jaskier rozłogowy (*Ranunculus repens*), rokiетnik pospolity (*Entodon Schreberi*), płonnik strojny (*Polytrichastrum formosum*), nerecznica samcza (*Dryopteris filix-mas*), babka lancetowata (*Plantago lanceolata*), koniczyna łąkowa (*Trifolium pratense*), nawłóć kanadyjska (*Solidago canadensis*), wiśnia ptasia (*Prunus avium*), sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), klon jawor (*Acer pseudoplatanus*), buk pospolity (*Fagus sylvatica*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), dąb bezszypułkowy (*Quercus petraea*), modrzew europejski (*Larix decidua*), klon pospolity (*Acer platanoides*), robinia akacjowa (*Robinia pseudoacacia*), czeremcha późna (*Prunus serotina*), jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), śnieguliczka biała (*Symphoricarpos albus*), jałowiec pospolity (*Juniperus communis*). W wyniku inwentaryzacji nie stwierdzono stanowisk gatunków grzybów wolno żyjących, na terenie działek, na której planowana jest inwestycja. W zasięgu 100 m od planowanej inwestycji zaobserwowano owocniki muchomora czerwonego (*Amanita muscaria*), lejkówki żółto-brązowej (*Infundibulicybe gibba*), łysiczki lancetowatej (*Psilocybe*

semilanceata), purchawki chropowatej (*Lycoperdon perlatum*), hubiaka pospolitego (*Fomes fomentarius*), huby korzeniowej (*Heterobasidion annosum*) oraz czerniaka klonu (*Rhytisma acerinum*). W czasie prac terenowych zlokalizowano jeden gatunek porostów – pustulka pęcherzykowata (*Hypogymnia physodes*). W związku z powyższym nie przewiduje się by w wyniku realizacji inwestycji doszło do istotnie negatywnych oddziaływań na lokalne populacje grzybów.

W czasie prac terenowych wykazano gatunki szeroko rozpowszechnione i pospolite bezkręgowców t.j.: wstężyk gajowy (*Cepaea nemoralis*), kołosz wielobarwny (*Aculepeira ceropegia*), krzyżak ogrodowy (*Araneus diadematus*), kleszcz psi (*Ixodes ricinus*), konik pospolity (*Chorthippus biguttulus*), pasikonik zielony (*Tettigonia viridissima*), świerszcz polny (*Gryllus campestris*), bzyg prążkowany (*Episyrphus balteatus*), kowal bezskrzydły (*Pyrrhocoris apterus*), gnojka wytrwała (*Eristalis tanax*), żuk leśny (*Anoplotrupes stercorosus*), biedronka siedmiokropka (*Coccinella septempunctata*), muchówki (*Diptera*), osa pospolita (*Vespula vulgaris*), rusałka pawik (*Nymphalis io*), czerwonończyk żarek (*Lycaena phlaeas*), hurtnica pospolita (*Lasius niger*). W wyniku przeprowadzenia badań terenowych w miejscu przeznaczonym pod planowane przedsięwzięcie oraz w jego okolicy nie stwierdzono występowanie przedstawicieli herpetofauny.

Na obszarze projektowanej inwestycji oraz w sąsiedztwie, w strefie jej potencjalnego oddziaływania stwierdzono 4 gatunki ptaków t.j.: sójka zwyczajna (*Garrulus glandarius*), bogatka zwyczajna (*Parus major*), dzięcioł duży (*Dendrocopos major*), kruk zwyczajny (*Corvus corax*). Nie przewiduje się, by realizacja oraz późniejsza eksploatacja zamierzenia mogła negatywnie wpłynąć na gatunki ssaków i ich siedliska. Teren ten stanowi mało zróżnicowany nieużytek rolny, z rozległymi lasami i zadrzewieniami śródpolnymi, ale pozbawiony cieków i zbiorników wodnych. Wśród gatunków ssaków na terenie planowanej inwestycji zaobserwowano: dzika euroazjatyckiego (*Sus scrofa*), sarnę europejską (*Capreolus capreolus*), lisa pospolitego (*Vulpes vulpes*), zając szaraka (*Lepus europaeus*).

Na przedmiotowym terenie nie odnotowano występowania nietoperzy. W związku z powyższym nie przewiduje się by w wyniku realizacji inwestycji doszło do istotnie negatywnych oddziaływań na lokalne populacje nietoperzy.

W wyniku szczegółowej kontroli działek w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą, na działkach o nr ewid.: 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5 obręb 0026 Przepitki, gmina Nowe Miasto,

powiat płoński, województwo mazowieckie”, wykazano brak lęgów ptaków, brak potencjalnych miejsc ich gniazdowania, brak miejsc bytowania nietoperzy, zarówno na terenie działek, jak i w ich pobliżu.

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

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

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką – na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania zwierząt;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – nie dotyczy przedsięwzięć dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy o oś wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych – w ramach inwestycji nie będą likwidowane i niszczone zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu – inwestycja nie

jest związana z wydobywaniem skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych – planowane prace nie powodują zmiany rzędnych terenu;

6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka – przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych – na analizowanym terenie brak jest naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących – na analizowanym terenie brak jest rzek, jezior oraz naturalnych zbiorników wodnych, brak także zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących. Obszar przeznaczony pod inwestycję, znajduje się poza granicami lasów łęgowych.

Teren przedsięwzięcia znajduje się na terenie korytarzy ekologicznych Dolina Wkry (KPnC-6) i Puszcza Biała KPnC-1. 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 ww. obszaru Natura 2000 (Aleja Pachnicowa PLH140054), a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie również negatywnie na przyrodę Obszaru Chronionego Krajobrazu i na siedliska łęgowe (nie znajdują się na terenie inwestycji) oraz nie przyczyni się do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

W sentencji 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.

Wprowadzone warunki 1.1.–1.3. ograniczą ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych. Ponadto zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409), w stosunku do dziko występujących zwierząt i roślin objętych ochroną obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. W przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory muszą być spełnione konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogi związane z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska. Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora.

Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ww. ustawy, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Warunek 1.4 ma na celu zapobieżenie utracie wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Warunek 1.5 ma na celu poprawę walorów krajobrazowych, tj. wartości przyrodniczych, kulturowych oraz estetyczno-widokowych tego terenu.

Warunek 1.6. 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).

Warunek 1.7 dotyczący zabezpieczenia drzew przed uszkodzeniem pozwoli na zachowanie planowanych do pozostawienia drzew rosnących wzdłuż terenu inwestycji w dobrej kondycji zdrowotnej.

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.

Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto posiłkując się opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska jako organu opiniującego, 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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarach jednolitych części wód powierzchniowych o kodach RW20001126879 (Wkra od Mławki do Sony) oraz RW200016268899 (Sona od Dopływu spod Kraszewa do ujścia). Wkra od Mławki do Sony jest to naturalna część wód, której stan określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele

środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, fosforany. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. „Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)”) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań). JCWP Sona od Dopływu spod Kraszewa do ujścia jest to naturalna część wód, której stan określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone.

Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosforany. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. „Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)”) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200049, której stan chemiczny określono jako dobry, a ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i poza obszarami morskimi i górskimi. Dwie z działek inwestycyjnych znajdują się częściowo na terenach leśnych. Przedsięwzięcie znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami chronionymi zbiorników wód śródlądowych. Nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łąkowych oraz przy ujściu rzek.

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 na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie eksploatacji jak i w fazie realizacji, przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie informacji zawartych w KIP można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.

Z uwagi na brak przyłącza wodociągowego w sąsiedztwie planowanej inwestycji zdecydowano się na pobór wód ze studni kopanych. Woda pobierana będzie na cele bytowe, w ilości 4,8 m³ na dobę dla każdego gospodarstwa domowego.

Planowane ujęcia będą posiadały następujące parametry:

- wydajność pompy: 0,4 m³/h,
- głębokość zanurzenia pompy – 10 m p.p.t.,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej – przyjęto = 10,2 m,
- łączna powierzchnia zasięgu leja depresji uwzględniająca 9 ujęć wynosi 19688,50 m².

Przedstawione uwarunkowania wskazane w sentencji decyzji w pkt 1.9–1.33 przyczynią się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Ponadto odzwierciedlają działania, które inwestor przewidział do zastosowania w trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, przyczynią się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

W trakcie prac budowlano-montażowych prowadzona będzie właściwa eksploatacja sprzętu budowlanego oraz maszyn, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich sprawność techniczną. Dla każdego z elementów planowanego przedsięwzięcia plac budowy będzie ograniczony do niezbędnego minimum. Woda na cele socjalno-bytowe zostanie dostarczona pracownikom przez firmę zewnętrzną, która odpowiedzialna będzie za realizację prac budowlanych. Składowanie materiałów wykorzystywanych do budowy będzie się odbywało w sposób uporządkowany w wyznaczonych miejscach zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego oraz przed

niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi.

W trakcie prac budowlano-montażowych przewiduje się wykorzystanie koparek, koparko-ładowarek, samochodów ciężarowych, oraz niezbędnych elektronarzędzi. Nie przewiduje się tankowania maszyn na placu budowy, a zaplecze budowy (plac budowy) zostanie wyposażone w konieczne sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo wodnego. Zaplecze budowy będzie wyposażone w odpowiednie pojemniki, worki, pojemniki lub kontenery przewidziane do magazynowania powstających odpadów. Wytwarzane odpady będą magazynowane selektywnie i w uporządkowany sposób, a miejsca magazynowania odpadów będą zabezpieczone przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, dostępem osób trzecich oraz ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego.

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Głębokość posadowienia fundamentów określona zostanie w projekcie konstrukcyjnym zgodnie z odpowiednimi normami poniżej poziomu przemarzania tj. ok. 1,2 m poniżej poziomu terenu.

Mając na uwadze fakt, że planowana inwestycja stanowi typową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (brak głębokich i rozległych) wykopów oraz że nie planuje się prowadzenia prac budowlanych w okresach silnych opadów atmosferycznych oraz tuż po nich nie przewiduje się wystąpienia konieczności odwadniania wykopów budowlanych. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych i terenów utwardzonych odprowadzane będą na tereny zielone na poszczególnych działkach, na których zlokalizowane będą budynki mieszkalne.

Nie przewiduje się żadnego negatywnego oddziaływania pod względem stanu i kierunku odpływu wód opadowych, wykraczającego na tereny sąsiednie, poza teren inwestycji, czy powodujące szkody na gruntach sąsiednich. Woda na etapie eksploatacji pobierana będzie z indywidualnych własnych ujęć – studni głębinowych. Powstające ścieki gospodarczo-bytowe nie będą wprowadzane do środowiska w miejscu ich wytworzenia.

Ze względu na brak dostępu do sieci kanalizacyjnej z przedmiotowej działki na obecnym etapie zakłada się, iż ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych o poj. 10 m³. Każdy zbiornik posadowiony będzie w odległości co

najmniej 15 m od planowanego ujęcia, 5 m od budynków mieszkalnych oraz 2 m od granic działki zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225). Ścieki będą odbierane przez firmę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Gospodarowanie powstającymi odpadami odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, wszystkie powstałe odpady przekazywane będą uprawnionym odbiorcom i dalej transportowane celem odzysku lub unieszkodliwienia. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych. Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie jako organ opiniujący zaznacza, że wydana opinia dotyczy realizacji przedsięwzięcia i określenia warunków dla budowy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, która kwalifikuje się do § 3 ust. 1 pkt 55 lit b tiret pierwsze rozporządzenia RM. Nie jest przedmiotem analizy przedsięwzięcie polegające jedynie na przekształceniu i podziale działek rolnych na działki budowlane w celu uzyskania warunków zabudowy dla rozpatrywanego terenu a następnie sukcesywna sprzedaż działek pod zabudowę mieszkaniową. Rozporządzenie RM nie obejmuje swoim zakresem tego rodzaju przedsięwzięć. Ilekroć w ustawie o oś mowa jest o przedsięwzięciu, rozumie się przez to zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin.

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

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, 06-400 Ciechanów ul. Rzeczowska 6 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

Przed upływem 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. W przypadku złożenia przez ostatnią ze stron postępowania oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane w trybie art. 49 K.p.a.,
3. a/a

Do wiadomości:

1. Organy opiniujące

BURMISTRZ
Sławomir Dariusz Zalewski

Opłatę skarbową w wysokości 222 zł
od decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
zgody na realizację przedsięwzięcia
oraz pełnomocnictwo
pobrano dnia 27.11.2023 r.
numer pokwitowania: rachunek
na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. 1, części 1 pkt.45 i cz. IV
załącznika do ustawy z dnia
16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(tekst jednolity - Dz. U.2023r, poz. 2111.).

OŚ.6220.1.2024.AK

**Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 12 listopada 2024 roku, znak: OŚ.6220.1.2024.AK**

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew. 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 i 102/5 obręb 0026 Przepitki, gmina Nowe Miasto. Z raportu oś wynika, że łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1,5434 ha, a w ramach inwestycji przekształcona będzie powierzchnia około 1,3803 ha. Przedmiotowe działki docelowo będą podzielone na mniejsze działki budowlane oraz na działkę pod drogę wewnętrzną w związku z ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz drogę dojazdową – na każdej działce planowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz infrastruktury w zależności od wyboru i preferencji poszczególnych przyszłych mieszkańców. Ponadto zostanie także wydzielona część „bez warunków zabudowy” na działce o nr ew. 102/5.

Wykonane zostaną domy jednorodzinne o charakterze mieszkaniowym całorocznym zaprojektowane w tradycyjnej technologii konstrukcji murowanej lub drewnianej. Będą to budynki jedno- lub dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym oraz z ewentualną kondygnacją podziemną.

Charakterystyczne parametry:

- szacunkowa powierzchnia zabudowy domów wynosić będzie od około 100 m² do około 120 m² każdy;
- szerokość elewacji frontowej od 8 m do 15 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 3 do 8 m;
- wysokość górnej kalenicy lub wysokość budynku od 6 do 11 m;
- kąt nachylenia połaci dachowej od 10 do 45 stopni,
- pokrycie dachu z blachodachówki, dachówki ceramicznej bądź gontu bitumicznego w stonowanych kolorach,
- układ dachu: dwu lub wielospadowy,
- 1-2 miejsca parkingowe przed budynkiem,

– odległość od granicy działki nie mniejsza niż 4 m w przypadku ściany z oknami oraz nie mniejsza niż 3 m w przypadku ścian bez okien.

Na posesjach przewiduje się również możliwość wykonania budynków garażowych i gospodarczych. Wjazd oraz wyjazd na przedmiotową inwestycję odbywać się będzie z drogi gminnej (działka o nr ew. 99), a następnie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną do poszczególnych budynków.

BURMISTRZ
Sławomir Dariusz Zalewski