



Warszawa, dnia 8 lipca 2026 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOS-I.4221.91.2026.WP.5

Burmistrz Nasielska

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 2026 r. poz. 670, zwanej dalej „ustawą ooś”) oraz art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, zwanej dalej „Kpa”), w związku z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzanym dla przedsięwzięcia pn.: „**Budowa 24 budynków jednorodzinnych na działkach nr 55/8, 55/9, 55/7, 54/1, 72/4, 54/2, 54/3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 55/6, 69/1, 69/4, 69/5, 72/3 w miejscowości Pniewo**”,

uzgadniam realizację przedsięwzięcia i określam następujące warunki:

- I. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:**
- I.1** Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z niwelacją terenu, 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.
- I.2** W trakcie prowadzenia prac budowlanych należy prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
- I.3** Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
- I.4** Korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania, a znajdujących się w zasięgu pracy maszyn budowlanych, należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą.
- I.5** Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji. Zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne).
- I.6** Prace związane z odhumusowaniem i niwelacją terenu prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy

- bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
- I.7 Przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
- I.8 Należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką. Światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu.
- II. Stwierdzam konieczność określenia warunków dotyczących ochrony środowiska w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:**
- II.1 Docelowe oświetlenie terenu inwestycji także należy wykonać z wykorzystaniem źródła światła o niskiej emisji promieniowania UV, obojętnego dla zwierząt, z lampami charakteryzującym się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0 (skierowanymi w dół i nieprzepuszczającej światła w górę). Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką.
- II.2 Na panelach fotowoltaicznych, w przypadku ich instalacji, należy zastosować powłoki antyrefleksyjne.
- 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

Burmistrz Nasielska pismem z dnia 23 lutego 2026 r. (data doręczenia do organu 26 lutego 2026 r.), znak: ŚROW.6220.10.2025.IB.32, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej „Regionalnym Dyrektorem”) o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa 24 budynków jednorodzinnych na działkach nr 55/8, 55/9, 55/7, 54/1, 72/4, 54/2, 54/3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 55/6, 69/1, 69/4, 69/5, 72/3 w miejscowości Pniewo”. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwany dalej „raportem ooś”) został uzupełniony w dniu 30 czerwca 2026 r. Do ww. pisma dołączono wymagane dokumenty.

Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, oraz w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839, z późn. zm.).

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr 55/8, 55/9, 55/7/ 54/1, 72/4, 54/2, 54/3 wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 55/6, 69/1, 69/4, 69/5, obręb Pniewo usytuowanej w miejscowości Pniewo, gmina Nasielsk, powiat nowodworski w województwie mazowieckim. Dojazd do nieruchomości będzie odbywał się przez działki 55/6, 72/3, 69/4, które zostały wydzielone i posiadają służebność gruntową, natomiast działki włączone w infrastrukturę techniczną inwestycji to działki nr 55/6, 69/1, 69/4, 69/5, 72/3 którymi również będzie prowadzony zjazd, wyjazd, przejazd na teren przyszłej inwestycji. Powierzchnia działek wynosi 2,11 ha, a powierzchnia pod zabudowę wyniesie 4700 m², natomiast powierzchnia dodatkowo przekształcona w wyniku budowy wyniesie 2160 m², co łącznie stanowi 6800 m² (0.6800 ha).

Ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej gospodarka ściekowa rozwiązana zostanie w oparciu o urządzenia służące do gromadzenia lub oczyszczania ścieków (szczelny zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków), zlokalizowane na działce budowlanej, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty. Wody opadowe ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, odprowadzane będą na własny teren nieutwardzony. Odpady, będą składowane w pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach (z uniemożliwieniem do nich dostępu przez zwierzęta) na terenie działki (z uwzględnieniem ich segregacji) a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr 122/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 11350) – dalej zwana „uchwałą”. Najbliższy obszar Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045 oddalony jest o około 6,7 km w kierunku południowym od lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Wkry KPnC-6) zlokalizowany jest w odległości około 6,4 km w kierunku południowym od terenu inwestycji¹.

Teren planowanego przedsięwzięcia stanowią grunty rolne oraz nieużytki porośnięte roślinnością ruderalną i segetalną, typową dla krajobrazu rolniczego. Dominują zbiorowiska roślin trawiastych o niskim stopniu naturalności, powstałe w wyniku wtórnej sukcesji na gruntach użytkowanych rolniczo. Na terenie występują również pojedyncze zadrzewienia, które planowane są do pozostawienia. Rzeźba terenu jest płaska i charakterystyczna dla intensywnie użytkowanego krajobrazu rolniczego. Nie zaobserwowano obszarów i miejsc wypełnionych stagnującą wodą. Na badanym terenie nie stwierdzono innych uwodnionych i podmokłych obszarów ani oczek wodnych.

Podczas wizji terenowych nie stwierdzono obecności gatunków ptaków objętych ochroną strefową ani gatunków o szczególnych wymaganiach siedliskowych. Obszar inwestycji nie stanowi miejsca lęgowego, żerowiskowego ani koncentracji ptaków. Teren może być sporadycznie wykorzystywany przez pospolite gatunki synantropijne w trakcie przelotów lub przemieszczania się. W trakcie przeprowadzonych wizji terenowych nie stwierdzono również obecności ani śladów bytowania ssaków objętych ochroną strefową ani gatunków rzadkich lub zagrożonych. Na obszarze inwestycji odnotowano jedynie występowanie kretów (*Talpa europaea*), o czym świadczą lokalnie występujące kopce ziemne. Nie stwierdzono obecności przedstawicieli herpetofauny oraz gatunków bezkręgowców ani grzybów objętych ochroną. Teren inwestycji może być wykorzystywany do lokalnych przemieszczeń pospolitych gatunków fauny.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu, do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) – dalej „uop” 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 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.

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 uop, tj.:

- a) leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
- b) wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
- c) leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
- d) 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
- e) 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
- f) 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
- g) 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 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.

Dla ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na terenie inwestycji, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska oraz wskazano konieczność zastosowania zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji.

Zabezpieczenie zgodnie ze sztuką ogrodniczą drzew przewidzianych do adaptacji zapewni zachowanie drzewostanu w dobrym stanie i ograniczy późniejsze straty w roślinności.

Odpowiednia organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć drzewa i powierzchnię ziemi, będącą siedliskiem życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi.

Prace związane z odhumusowaniem i niwelacją terenu, prowadzone poza okresem lęgowym lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, pozwolą uniknąć niepokojenia gniazdujących ptaków, a także ograniczą ich śmiertelność.

W celu zapobieżenia utraty wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Dla ochrony i ograniczenia przywabiania owadów oraz płoszenia innych zwierząt podczas realizacji inwestycji wprowadzono warunek stosowania odpowiednio dobranego i skierowanego oświetlenia zewnętrznego.

Zastosowanie modułów fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej zapobiegnie niepożądanemu efektowi odbicia światła od powierzchni paneli, czyli tzw. olśnieniu ornitofauny, jak również efektowi imitacji lustra wody.

Etap realizacji planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować istotnego negatywnego wpływu na środowisko w zakresie emisji hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód.

Przeprowadzona w raporcie ooś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

Przeprowadzona w raporcie ooś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

W przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami na etapie eksploatacji planowanej inwestycji. Na podstawie raportu ooś można ocenić, że gospodarka odpadami prowadzona w ramach przedmiotowej inwestycji, nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Przeprowadzona w raporcie ooś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane na etapie eksploatacji inwestycji.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

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 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.

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**

Olga Łopuchin-Nowak
**p.o. Z-cy Naczelnika Wydziału Ocen
Oddziaływania na Środowisko**
/podpisano elektronicznie/