

ŚROW.6220.10.2025.IB.48

DECYZJA Nr 100/2026 O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust.1 pkt 4, art. 82 i art. 85 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026r, poz. 670, 875, 1097, 1157 zwanej dalej „ustawą oos”), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025. poz. 1691, zwanej dalej „Kpa”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 maja 2025 r. (uzupełnionego dnia 5 czerwca 2025r.

– będącej pełnomocnikiem wszystkich inwestorów
o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko

ustalam

środowiskowe uwarunkowania 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” w wariancie Inwestora i jednocześnie:

1. Określam:

1.1. Rodzaj i miejsce realizacji inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zespołu 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i zagospodarowaniem terenu.

Budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną zlokalizowane na działkach ewid. nr 55/8, 55/9, 55/7, 54/1, 72/4, 54/2 i 54/3, obręb 0046 Pniewo. Infrastrukturę towarzyszącą przewiduje się na działkach nr 55/6, 69/1, 69/4, 69/5 i 72/3. Działki te tworzą funkcjonalnie powiązany obszar inwestycyjny, obejmujący tereny pod zabudowę, dojeżdża i dojazdy oraz elementy uzbrojenia terenu.

Dojazd do nieruchomości 55/8, 55/9, 55/7, 54/1, 54/2, 54/3 będzie odbywał się przez działkę 55/6, 72/3, 69/4 która została wydzielona i posiada służebność gruntową, natomiast działki włączone w infrastrukturę techniczną inwestycji to działki nr 55/6, 69/1, 69/4, 69/5, 73/3 którymi również będzie prowadzony zjazd, wyjazd, przejazd na teren przyszłej inwestycji.

Rozwiązanie to ogranicza potrzebę wykonywania wielu niezależnych zjazdów i porządkuje komunikację wewnętrzną przedsięwzięcia.

Powierzchnia działek objętych przedsięwzięciem wynosi około 2,11 ha, a powierzchnia zabudowy wyniesie około 4 700 m², natomiast powierzchnia dodatkowo przekształcona w wyniku budowy, obejmująca w szczególności dojazdy, dojeżdża, elementy infrastruktury i zagospodarowania terenu, wyniesie około 2 160 m². Łącznie powierzchnia objęta trwałym lub czasowym przekształceniem będzie wynosiła w przybliżeniu około 6,8 tys. m², tj. około 0,68 ha.

Teren przeznaczony pod inwestycję jest obecnie niezabudowany. Występujące pokrycie terenu ma charakter rolny, ruderalny i miejscami nieużytkowany, z udziałem roślinności trawiastej oraz segetalnej typowej dla gruntów rolnych i nieużytków.

Obszar całego terenu, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, stanowią gruntu rolne (RIVb, RV i RVI.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladujące dachówkę).

Elementem przedsięwzięcia będzie infrastruktura techniczna niezbędna do użytkowania budynków mieszkalnych. Obejmie ona w szczególności wewnętrzny układ komunikacyjny, przyłącza lub odcinki sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, rozwiązania gospodarki ściekowej oraz urządzenia służące odprowadzeniu lub retencjonowaniu wód opadowych na terenie inwestycji.

Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z wodociągu gminnego, na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci. Woda będzie wykorzystywana do celów bytowych mieszkańców, utrzymania czystości oraz pielęgnacji zieleni przydomowej. Nie przewiduje się poboru wód powierzchniowych ani wykonania ujęć wód podziemnych na potrzeby inwestycji.

Gospodarka ściekowa prowadzona będzie z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń służących do gromadzenia lub oczyszczania ścieków, tj. szczelnych zbiorników bezodpływowych albo przydomowych oczyszczalni ścieków. Zawartość zbiorników będzie odbierana przez uprawnione podmioty.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni utwardzonych będą zagospodarowywane w granicach własnych działek, z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnej, rozwiązań infiltracyjnych, studni chłonnych, retencji przydomowej albo innych rozwiązań zgodnych z warunkami gruntowo-wodnymi.

Układ komunikacyjny będzie służył wyłącznie obsłudze zabudowy mieszkaniowej, dojazdom mieszkańców, pojazdom odbierającym odpady komunalne, okresowym pojazdom asenizacyjnym oraz pojazdom służb technicznych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane z sieci elektroenergetycznej, z możliwością wykorzystania instalacji fotowoltaicznych. W wariantie preferowanym ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej powinno być oparte przede wszystkim na rozwiązaniach niskoemisyjnych, w szczególności pompach ciepła i energii elektrycznej wspieranej fotowoltaiką.

Działka inwestycyjna nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

1.2. 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

- 1.2.1. 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.
- 1.2.2. 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.
- 1.2.3. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
- 1.2.4. Korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania, a znajdujących się w zasięgu pracy maszyn budowlanych, należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą.
- 1.2.5. Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami 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).
- 1.2.6. 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.
- 1.2.7. Przed przystąpieniem do robót budowlanych, wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednostronnie i odpowiednio zabezpieczyć, w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości a po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
- 1.2.8. 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.
- 1.2.9. Do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.
- 1.2.10. Po zakończeniu robót budowlanych ogrodzenie terenu inwestycji wykonać z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu z

- minimum 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, a powierzchnią terenu/podmurówki. Dopuszcza się również zastosowanie otworów o średnicy co najmniej 15 cm na poziomie podmurówki (w odstępach nie mniejszych niż 2 m).
- 1.2.11. Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.
 - 1.2.12. Powierzchnie przezierne należy ograniczyć do minimum, a także zaprojektować z jak największą ich fragmentacją przy użyciu elementów o kontrastowo innej barwie. Należy także wykluczyć szyby wysokorefleksyjne (o współczynniku odbicia większym niż 15%).
 - 1.2.13. Powierzchnie utwardzone oraz dachy należy zaprojektować w sposób gwarantujący zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na powierzchni biologicznie czynnej działki; zachować wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % bądź zastosować urządzenia retencjonujące wody opadowe i roztopowe.
 - 1.2.14. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie wyłącznie sprawnego sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym i w odpowiedni sposób magazynowanie materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót;
 - 1.2.15. Transport materiałów sypkich prowadzić samochodami, których skrzynie ładunkowe będą zabezpieczone plandekami;
 - 1.2.16. Miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
 - 1.2.17. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.
 - 1.2.18. Maszyny i pojazdy samochodowe tankować na stacjach paliw; uzupełnianie paliwa w drobnym sprzęcie budowlanym prowadzić w miejscu zabezpieczonym w szczelne podłoże i wyposażonym w materiały sorpcyjne do usuwania ewentualnych rozlewów paliwa.
 - 1.2.19. Naprawy i serwisowanie sprzętu budowlanego przeprowadzać poza terenem inwestycji, np. w warsztatach naprawczych.
 - 1.2.20. Teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników i kontenerów do gromadzenia odpadów.
 - 1.2.21. Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji gromadzić w pojemnikach, pod plandekami lub w kontenerach, ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu na utwardzonym podłożu i przekazywać do odbioru wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w tym zakresie.
 - 1.2.22. Powstające podczas eksploatacji inwestycji odpady wstępnie segregować i do czasu odbioru przez specjalistycznego odbiorcę, posiadającego stosowne pozwolenia w tym zakresie magazynować w oznakowanych pojemnikach, posadowionych w wydzielonych miejscach na terenie osiedla.
 - 1.2.23. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Nasielsk pojemnikowy system selektywnego zbierania odbiorów komunalnych; odpady problemowe, wielkogabarytowe oraz zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny przekazywać do odbioru podczas organizowanej przez odbiorcę tego typu odpadów okresowej zbiórki.

- 1.2.24. Dążyć do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania;
- 1.2.25. Prace ziemne wykonywać bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, przy zastosowaniu igłofiltrów lub pomp, do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów oraz zasięg ww. prac do terenu inwestycyjnego.
- 1.2.26. Wodę z ewentualnego odwodnienia zagospodarować na terenie inwestycyjnym bez zalewania terenów sąsiednich.
- 1.2.27. Ewentualnie powstające masy ziemne składować na miejscu budowy w wydzielonych miejscach i wykorzystać na terenie inwestycyjnym lub przekazać odbiorcy posiadającemu stosowne uprawnienia w celu dalszego zagospodarowania.
- 1.2.28. Na etapie eksploatacji inwestycji wodę pobierać z wodociągu na podstawie zawartej umowy z gestorem sieci; podczas eksploatacji zużycie wody rejestrować za pomocą wodomierzy indywidualnych oraz prowadzić regularne przeglądy instalacji wodociągowej i systematycznie monitorować ubytki wody.
- 1.2.29. Na etapie realizacji inwestycji wodę dostarczać w pojemnikach/butelkach lub za pomocą beczkowsów.
- 1.2.30. Prowadzić oszczędne, racjonalne i uzasadnione zużycie wody na wszystkich etapach przedsięwzięcia;
- 1.2.31. Podczas realizacji inwestycji powstające ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przenośnych toalet i wywozić z terenu budowy specjalistycznym transportem przez uprawnionego odbiorcę do oczyszczalni ścieków; podczas eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, następnie wywozić specjalistycznym taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków.
- 1.2.32. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe powinny mieć dno i ściany nieprzepuszczalne, szczelne przykrycie z zamykanym otworem do usuwania nieczystości i odpowietrzenie wyprowadzone co najmniej 0,5 m ponad poziom terenu;
- 1.2.33. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych w celu zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym.
- 1.2.34. Podczas eksploatacji wszystkie budynki mieszkalne poddawać systematycznym przeglądom technicznym.
- 1.2.35. Na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji inwestycji przestrzegać zakazów i nakazów ustanowionych dla ochrony „Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.
- 1.2.36. Obsługę maszyn i urządzeń zlecić do wykonywania tylko uprawnionym w tym zakresie pracownikom posiadającym niezbędne uprawnienia, kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie;
- 1.2.37. Przeszkolić pracowników w zakresie odpowiedniego postępowania w sytuacjach zaistnienia na terenie budowy zagrożeń dla środowiska a także w zakresie przeciwdziałania tym zagrożeniom;
- 1.2.38. 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;

- 1.2.39. W przypadku stwierdzenia na budowie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, należy niezwłocznie zawiadomić geotechnika w celu określenia dalszego sposobu realizacji robót fundamentowych i prac ziemnych;
- 1.2.40. Roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 1.2.41. Utrzymywać czystość nawierzchni utwardzonych, zwłaszcza parkingów/miejsc postojowych i wewnętrznych dróg dojazdowych;
- 1.2.42. Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00;
- 1.2.43. Odpowiednio zorganizować i wytyczyć drogi transportowe dla zaopatrzenia budowy, w sposób jak najmniej uciążliwy i inwazyjny dla środowiska, w celu ograniczenia ryzyka jego skażenia;
- 1.2.44. Wykorzystywać w możliwie największym stopniu materiały budowlane (takie jak beton) wytwarzane poza miejscem lokalizacji przedsięwzięcia; korzystać z baz/podmiotów zaopatrzeniowych znajdujących się jak najbliżej terenu planowanego przedsięwzięcia;
- 1.2.45. Ograniczyć do niezbędnego minimum powierzchnie terenów przekształconych na każdym etapie prac;
- 1.2.46. Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;
- 1.2.47. Realizację inwestycji prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zapewniając spełnienie wymagań art. 5 wymogi wobec obiektu budowlanego i urządzeń budowlanych i art. 6 zagospodarowanie działek i terenów budowy obiektów budowlanych
- 1.2.48. Dla osiągnięcia pełnej minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i zdrowie ludzi, zastosować pozostałe rozwiązania technologiczne, techniczne i organizacyjne, opisane w raporcie o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko;
- 1.2.49. Prowadzić roboty zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami ppoż. i bhp.

1.3. wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1,

- 1.3.1. Do obsiania terenu i nasadzeń w granicach nieruchomości wykorzystać rodzime gatunki roślin (w tym dendroflory) dostosowane do lokalnych warunków, odporne na suszę i zasolenie, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.
- 1.3.2. Ogrodzenia w ramach planowej inwestycji wykonać z trwałych materiałów bez ostrych zakończeń i innych niebezpiecznych elementów. Aby umożliwić swobodną migrację drobnych zwierząt, takich jak płazy czy drobne ssaki, zaleca się wykorzystać ogrodzenie bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu oraz minimum 10-15 cm prześwitem pomiędzy dolną częścią ogrodzenia a gruntem.
- 1.3.3. 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 nieprzepuszczającą 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 wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką.

1.3.4. Na panelach fotowoltaicznych, w przypadku ich instalacji, należy zastosować powłoki antyrefleksyjne.

1.3.5. Powierzchnie przeziernie należy ograniczyć do minimum, a także zaprojektować z jak największą ich fragmentacją przy użyciu elementów o kontrastowo innej barwie. Należy także wykluczyć szyby wysokorefleksyjne (o współczynniku odbicia większym niż 15%).

2. Nie stwierdzam konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

UZASADNIENIE

W dniu 20 maja 2025r. do Burmistrza Nasielska wpłynął wniosek

– będącej pełnomocnikiem wszystkich inwestorów, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację ww. przedsięwzięcia. Wniosek został uzupełniony w dniu 5 czerwca 2025r.

Przystępując do rozpatrzenia wniosku, na podstawie charakterystyki planowanego zadania zawartej w karcie informacyjnej załączonej do wniosku, dokonano kwalifikacji inwestycji odnośnie zaliczenia jej do odpowiedniej grupy przedsięwzięć. Stwierdzono, że planowane zadanie wpisuje się w treść § 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), czyli zaliczane jest do inwestycji, dla którego obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

Z uwagi na powyższe pismem z dnia 10 czerwca 2025r. Burmistrz Nasielska zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o opinię w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ewentualnego zakresu raportu dla planowanego zadania, realizując tym samym dyspozycję art. 64 ustawy ooś.

W dniu 17 czerwca 2025r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Dworze Mazowieckim wydał opinię sanitarną znak ZNS.7040.244.2025 w której stwierdził możliwość odstąpienia od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią znak WC.ZZŚ.4901.108.2025.AC stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia odpowiednich warunków i wymagań w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 3 grudnia 2025r. znak WOOŚ-I.4220.788.2025.ML.3, wyraził stanowisko, że ze względu na lokalizację przedsięwzięcia w obszarze chronionego krajobrazu, na którym ustanowiono zakaz realizacji

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz biorąc pod uwagę uzyskane opinie, Burmistrz Nasielska w dniu 19 grudnia 2025r. wydał postanowienie Nr 66/2025, którym nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz ustalił zakres raportu na zgodny z zapisami art. 66 ustawy ooś ze wskazaniem elementów wymagających szczególnej uwagi.

Działając zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy ooś, w dniu 23 stycznia 2026r. Burmistrz Nasielska wydał postanowienie Nr 4/2026, którym zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu ooś.

W dniu 18 lutego 2026r., Wnioskodawca przedłożył raport ooś. Tym samym ustąpiła przyczyna uzasadniająca zawieszenie postępowania. W związku z powyższym Burmistrz Nasielska postanowieniem nr 18/2026 z dnia 23 lutego 2026r. podjął zawieszone postępowanie administracyjne.

W dniu 8 lipca 2026r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak WOOŚ-I.4221.91.2026.WP.5 uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz określił warunki jego realizacji oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. Postanowienie zostało uwzględnione w pkt. 1.2.1. – 1.2.8 i pkt. 1.3.3 i 1.3.4 sentencji decyzji.

Przeprowadzona analiza zgromadzonego materiału potwierdziła, że treść przedłożonego raportu ooś po jego uzupełnieniach jest zgodna z art. 66 ustawy ooś, a zawarte w niej warunki realizacji przedsięwzięcia i projektowane rozwiązania chroniące środowisko zostały zaproponowane racjonalnie i adekwatnie do charakteru i skali oddziaływania inwestycji na środowisko. Organ w celu zminimalizowania wpływu rozpatrywanego przedsięwzięcia na to środowisko wziął pod uwagę i w pełnym zakresie uwzględnił uwarunkowania oraz ustalenia zawarte w raporcie i określił na ich podstawie:

- 1) rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia (pkt 1.1 sentencji decyzji);
- 2) warunki wykorzystania terenu 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 (pkt 1.2 sentencji decyzji);
- 3) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś (pkt 1.3 sentencji decyzji);
- 4) brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś (pkt 2. sentencji niniejszej decyzji).

W przedłożonym raporcie ooś Inwestor, przedstawiła trzy warianty realizacji przedsięwzięcia:

- wariant 0 – wariant polegający na nie podejmowaniu przedsięwzięcia;
- wariant 1 – wariant realizacyjny preferowany przez Inwestora,

- wariant 2 – racjonalny wariant alternatywny (technologiczny), z odmiennymi rozwiązaniami technicznymi w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Nie analizowano jako racjonalnego wariantu przeniesienia przedsięwzięcia na inne nieruchomości, ponieważ inwestycja jest związana z konkretnymi działkami pozostającymi w dyspozycji inwestorów.

Wariant polegający na nie podejmowaniu przedsięwzięcia skutkował będzie pozostawieniem terenu w stanie istniejącym, a więc jako terenu niezagospodarowanego. Rezygnacja z realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznacza, że nie powstaną źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz źródła hałasu, które byłyby jednak źródłami emisji mało istotnych. Nie powstaną odpady związane z budową i funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą ani ścieki bytowe oraz wody opadowe i roztopowe. Nowe obszary powierzchni ziemi nie zostaną naruszone, pokrywa roślinna nie zostanie usunięta, a wierzchnia warstwa gleby nie ulegnie dewastacji. W przypadku niepodjęcia przedsięwzięcia teren inwestycji pozostanie gruntem rolnym.

Wariantem alternatywnym dla planowanej inwestycji jest wariant technologiczny polegający na realizacji tego samego zamierzenia inwestycyjnego, jednak przy zastosowaniu odmiennego sposobu zaopatrzenia budynków w ciepło i przygotowania ciepłej wody użytkowej. W wariantcie alternatywnym przewiduje się zastosowanie indywidualnych kotłów na pellet w budynkach mieszkalnych, ewentualnie wspomaganych instalacjami fotowoltaicznymi w zakresie przygotowania ciepłej wody użytkowej lub częściowego pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną.

Najistotniejsza różnica między wariantem inwestorskim a wariantem alternatywnym dotyczy jakości powietrza. Kotły na pellet, mimo że mogą być urządzeniami nowoczesnymi i spełniającymi wymagania techniczne, wiążą się z procesem spalania paliwa. Spalanie pelletu powoduje emisję zanieczyszczeń do powietrza, w tym pyłów, tlenków azotu, tlenku węgla oraz innych substancji typowych dla spalania biomasy. Wariant alternatywny wiązałby się również z dodatkowym ruchem pojazdów dostarczających pellet. Nie byłby to ruch intensywny ani stały, jednak okresowe dostawy paliwa do 24 budynków mogłyby zwiększyć lokalne oddziaływanie komunikacyjne, zwłaszcza w sezonie grzewczym. W zakresie gospodarki odpadami wariant alternatywny powodowałby powstawanie dodatkowego odpadu w postaci popiołu z kotłów na pellet.

W wariantcie inwestorskim (ogrzewanie budynków mieszkalnych za pomocą pomp ciepła lub innych niskoemisyjnych rozwiązań grzewczych) oraz w racjonalnym wariantcie alternatywnym (ogrzewanie domów za pomocą indywidualnych kotłów na pellet), zasięg i skala oddziaływania przedsięwzięcia na powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz będą takie same.

Istotne różnice dotyczą natomiast wpływu na stan jakości powietrza atmosferycznego – korzystanie z kotłów na paliwo stałe będzie powodowało przede wszystkim znacznie większą emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza.

Tym samym Wnioskodawca podejmując decyzję o realizacji przedmiotowej inwestycji i wybierając optymalny wariant pod względem jej koncepcji opierał się o analizę ekonomiczną oraz współczesną wiedzę, biorąc pod uwagę najnowsze rozwiązania techniczne i technologiczne, a także minimalizację wpływu inwestycji na stan środowiska naturalnego (wymogi ochrony środowiska).

Burmistrz Nasielska po przeprowadzeniu analizy przedstawionych wariantów podzielił argumentację przytoczoną w raporcie o oś i wskazał wariant proponowany przez inwestora jako wariant do realizacji.

Analiza zebranej w sprawie dokumentacji pozwoliła rozpoznać skalę i charakter przedsięwzięcia oraz wielkość i rodzaj generowanych przez nie oddziaływań i uciążliwości. Ustalenie środowiskowych uwarunkowań dla tego przedsięwzięcia poprzez określenie warunków jego realizacji, późniejszej eksploatacji oraz wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, zdaniem organu zapobiegnie występowaniu lub ograniczy skalę negatywnych oddziaływań na środowisko.

Określone w niniejszej decyzji warunki znajdują racjonalne uzasadnienie wynikające z przepisów prawa oraz ogólnie przyjętych zasad zachowania ładu społecznego i poszanowania środowiska naturalnego, oparte są także na wiedzy organu. Uwzględniając te fakty zaproponowane uwarunkowania można motywować w przedstawiony poniżej sposób:

Realizacja i użytkowanie przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą techniczną będzie powodowała oddziaływania na środowisko związane z emisją: gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, hałasu, poboru wód, odpadów, wód opadowych oraz ścieków bytowych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia oddziaływanie na powierzchnię ziemi związane będzie z prowadzeniem robót ziemnych i polegało będzie na całkowitej utracie walorów glebowych w wyniku usunięcia wierzchniej warstwy gleby w obrysie powierzchni zabudowy budynków oraz terenów utwardzonych. W pkt 1.2.7, 1.2.27, 1.2.45 i 1.2.46 sentencji niniejszej decyzji zostały wskazane właściwe warunki dotyczące ochrony powierzchni ziemi. Oddziaływanie w czasie budowy obiektu na powierzchnię ziemi i glebę będzie lokalne i ograniczy się praktycznie do terenu budowy.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie nieorganizowana emisja substancji gazowych i pyłowych do powietrza, powstających w wyniku spalania paliw w silnikach sprzętu budowlanego i innych pojazdów. Będzie ona okresowa, krótkotrwała i nie spowoduje przekroczeń aktualnie obowiązujących standardów jakości powietrza. Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie o oś, w trakcie realizacji przedsięwzięcia zastosowane będą odpowiednie rozwiązania organizacyjne, które zminimalizują wpływ prowadzonych prac na środowisko. W pkt. 1.2.15, 1.2.41, 1.2.44 sentencji niniejszej decyzji zostały wskazane właściwe warunki dotyczące ochrony powietrza atmosferycznego. W związku z powyższym oddziaływanie inwestycji na jakość powietrza na etapie realizacji będzie niewielkie i ograniczone do najbliższego jej otoczenia.

Prace wykonawcze będą związane z okresową uciążliwością hałasową, spowodowaną pracą sprzętu budowlanego, przejazdami pojazdów transportujących materiały oraz pracami konstrukcyjnymi podziemnymi i nadziemnymi. Prace budowlane będą prowadzone tylko w porze dziennej. Nie przewiduje się prowadzenia budowy w okresie nocy. Ponadto ewentualna uciążliwość akustyczna zależna będzie m. in. od czasu pracy poszczególnych urządzeń. Czas związany z procesem budowy będzie relatywnie krótki, nie jest więc zasadne stosowanie zabezpieczeń akustycznych. W sentencji niniejszej decyzji wskazano warunek 1.2.44 i 1.2.45 ograniczający uciążliwość akustyczną. Hałas powstający na etapie budowy jest ograniczony czasowo, ma lokalny charakter i jest całkowicie odwracalny. W miarę posuwania się prac budowlanych uciążliwość budowy będzie malała, aż do ustąpienia po jej zakończeniu.

Prowadzenie prac budowlanych spowoduje wpływ na środowisko gruntowo-wodne głównie na etapie prac ziemnych, związanych z przekształceniem powierzchni terenu, wykonaniem wykopów pod fundamenty oraz poruszania się sprzętu mechanicznego.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego w pobliżu miejsca realizacji inwestycji, nałożono warunek określony w pkt. 1.2.5, 1.2.14, 1.2.16 – 1.2.19, 1.2.25 – 1.2.26, 1.2.31, 1.2.33, 1.2.38 – 1.2.40 sentencji niniejszej decyzji. Woda do celów budowlanych będzie dostarczana przez Wykonawcę, natomiast do celów socjalno-bytowych dostarczana będzie indywidualnie w pojemnikach lub butelkach.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych, zaplecze budowy zostanie wyposażone w szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych (pkt. 1.2.31 sentencji decyzji).

Zakłada się, że z uwagi na warunki wodne nie powinno być konieczności wykonania odwodnień wykopów. W celu zminimalizowania oddziaływania inwestycji na stosunki wodne na przedmiotowym terenie w pkt. 1.2.25 – 1.2.26, 1.2.38 – 1.2.39 sentencji decyzji Burmistrz Nasielska określił sposób wykonywania odwodnienia w trakcie robót budowlanych.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia powstawać będą odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne, związane z pracami ziemnymi (grunt z wykopów), robotami budowlanymi i wykończeniowymi (odpady budowlane), wykorzystywaniem materiałów w opakowaniach (odpady opakowaniowe), zaspokajaniem potrzeb bytowych zatrudnionych na budowie osób (odpady o charakterze komunalnym). Na etapie realizacji przedsięwzięcia będą prowadzone prace budowlane, montażowe. Źródłami powstawania odpadów na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie plac budowy oraz zaplecze socjalno-biurowe. Gospodarka opadami zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto, w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami w pkt 1.2.20 – 1.2.21, 1.2.24 sentencji niniejszej decyzji wskazano odpowiednie warunki.

Zakres i stopień oddziaływania na środowisko w trakcie budowy będzie zależał przede wszystkim od sposobu i kultury technicznej prowadzonych prac budowlanych, w związku z tym nałożono warunki określone w pkt. 1.2.36, 1.2.37, 1.2.48 niniejszej decyzji.

Wszelkie emisje powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia, będą krótkotrwałe i wystąpią na terenie placu budowy.

Na etapie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia wystąpi oddziaływanie na powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo-wodne oraz gospodarkę odpadami. Głównymi źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów w obrębie terenu inwestycji. Planowane budynki będą zaopatrywane w ciepło za pomocą pomp ciepła lub innych niskoemisyjnych rozwiązań grzewczych, więc na terenie nie przewiduje się znacznych emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, obiekty mieszkalne nie będą generować istotnego hałasu do środowiska. Ich oddziaływanie akustyczne związane będzie przede wszystkim z bytowaniem w ich wnętrzu ludzi. Głównym źródłem hałasu, istotnym z punktu widzenia akustycznego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, będzie ruch pojazdów samochodowych po terenie planowanego osiedla związany z realizacją usług np. wywóz odpadów, dostawa czynnika grzewczego, wywóz nieczystości ciekłych, itp.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie oddziaływać będzie na środowisko wodne, w sposób bezpośredni oraz pośredni, poprzez pobór wód na potrzeby socjalno – bytowe mieszkańców,

odprowadzanie ścieków socjalno – bytowych, odprowadzanie ścieków deszczowych, okresowe podlewanie zieleni.

W trakcie eksploatacji obiektów powstawać będą ścieki bytowo-gospodarcze oraz deszczowe. Gospodarka ściekowa rozwiązana zostanie w oparciu o urządzenia służące do gromadzenia ścieków (warunek określony w pkt. 1.2.31, 1.2.32 niniejszej decyzji). Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzane będą do gruntu, w tym celu nałożono warunki określone w pkt. 1.2.33 sentencji decyzji.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda będzie pobierana na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców domów z sieci wodociągowej, w związku z czym w pkt. 1.2.28 nałożono odpowiedni warunek.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia głównie będą powstawały odpady komunalne tj. powstające w gospodarstwach domowych oraz odpady komunalne z pielęgnacji terenów zielonych. Na dalszym etapie eksploatacji będą mogły powstawać także odpady budowlano-rozbiórkowe powstające w wyniku drobnych napraw i remontów obiektów mieszkalnych. Wszystkie wytworzone odpady będą magazynowane w sposób selektywny, w przeznaczonych do tego celu pojemnikach/workach, kontenerach, w wyznaczonym miejscu, a następnie odbierane przez podmioty uprawnione do transportu, zbierania lub przetwarzania odpadów.

W ramach planowanego przedsięwzięcia nie powstaną instalacje i urządzenia, które mogłyby być źródłem istotnych emisji pól elektromagnetycznych, w związku z tym przedsięwzięcie nie przyczyni się do pogorszenia warunków życia okolicznych mieszkańców wynikających z promieniowania elektromagnetycznego.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia powierzchnia terenu zostanie trwale przekształcona w dostosowaniu do planowanego jej końcowego sposobu zagospodarowania. Pomędzy poszczególnymi działkami powstanie układ dróg wewnętrznych, nowy układ i rodzaj zieleni pokrywającej teren niezabudowany. Na etapie eksploatacji obiektów oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne oraz powierzchnię ziemi mogą być związane ze zmianą zasilania infiltracyjnego, wynikającą ze zmiany zagospodarowania powierzchni terenu, wytwarzaniem ścieków socjalno-bytowych oraz deszczowych, wytwarzaniem i sposobem tymczasowego gromadzenia odpadów. W trakcie normalnej eksploatacji planowana inwestycja nie będzie powodować dalszych zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu. W wyniku częściowej zabudowy i utwardzenia terenu planowanego przedsięwzięcia zostanie zmniejszona ilość wód opadowych, które obecnie infiltrują w podłoże gruntowe. Oddziaływania na powierzchnię ziemi w związku z planowanym przedsięwzięciem nie będą znaczące i nie będą wykraczać poza teren przeznaczony pod inwestycję.

Ze względu na skalę i charakter planowanej inwestycji nie przewiduje się jej istotnego wpływu na klimat.

Zgodnie z opinią Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW200010268969 (Nasielna). Jest to naturalna część wód, dla której ogólny stan wód nie został oceniony, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Dla przedmiotowej JCWP nie wyznaczono derogacji na podstawie art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

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.

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.

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 odbywać się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

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 inwestycji.

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 świadczyły 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.

Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie oś uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Nasielsko-Karniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie negatywnie na przyrodę ww. obszaru chronionego krajobrazu. Stwierdzono również, iż zarówno w trakcie realizacji jak i eksploatacji inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto, realizacja inwestycji nie przyczyni się w

sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe.

W sentencji niniejszej decyzji określono warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. 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), 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 w ww. ustawie.

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 ustawy o ochronie przyrody.

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 ustawy o ochronie przyrody. Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie przyrody, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. 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 ustawy o ochronie przyrody.

Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Z uwagi na lokalizację inwestycji na terenach rolnych nałożono warunek określony w pkt. 1.2.1.

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.

Powierzchnia ziemi i płytkie warstwy przypowierzchniowe stanowiące siedlisko życia wielu organizmów, w tym glebowych mogą zostać zanieczyszczone odpadami powstającymi podczas

realizacji inwestycji czy płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi wyciekającymi z maszyn i urządzeń budowlanych i przenikać do wód gruntowych. Tego typu sytuacje należy eliminować poprzez odpowiednią organizację i zabezpieczenie powierzchni zaplecza budowy oraz zaopatrzenie go w odpowiednie ilości sorbentów.

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.

Warunki dotyczące postępowania z humusem (jednokierunkowe zdjęcie, składowanie na niewielkich pryzmach i powtórne wykorzystanie) mają na celu umożliwienie ucieczki drobnym zwierzętom bytującym w przypowierzchniowych warstwach gleby oraz niedopuszczenie do utraty wartości użytkowych gleby i wykorzystanie jej do odtworzenia przekształconych podczas realizacji zamierzenia powierzchni biologicznie czynnych, które pozostaną niezabudowane i nieutwardzone.

W celu ochrony i ograniczenia przywabiania owadów oraz płoszenia innych zwierząt podczas realizacji i eksploatacji inwestycji wprowadzono warunek stosowania odpowiednio dobranego oświetlenia zewnętrznego. Sztuczne i mocne oświetlenie zewnętrzne może zaburzać mechanizmy orientacji ptaków migrujących nocą, a także wpływać na zaburzenie cyklu dobowego dziko żyjących zwierząt. Zastosowanie światła o parametrze ULR bliskim 0 wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego, i ograniczy niekorzystne oddziaływanie na faunę.

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

Warunek dotyczący odpowiedniego doboru roślinności do nasadzeń (gatunki rodzime z zachowaniem ich wymagań siedliskowych) wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru (rodzime gatunki roślin są lepiej przystosowane do panujących warunków klimatycznych i siedliskowych).

Sposób wykonania ogrodzenia ma na celu umożliwienie swobodnego przemieszczania się drobnych zwierząt przez teren inwestycji oraz ochronę przed przypadkowym uśmiercaniem, po jej realizacji. Ogrodzenie pozbawione ostrych elementów ograniczy ryzyko zranienia lub śmierci zwierząt.

Ograniczenie przezroczystych powierzchni, a także zastosowanie szkła o zmniejszonej refleksyjności zminimalizują ryzyko wystąpienia przypadkowych kolizji ptaków z budynkiem.

Ze względu na rodzaj instalacji, a także jej realizację w centralnej części Polski, nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

W pkt. 2 sentencji niniejszej decyzji organ odstąpił od obowiązku przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. Stanowisko takie przyjął wzięwszy pod uwagę, że posiadane na etapie wydawania decyzji dane na temat przedsięwzięcia pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Nasielska prowadząc postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Stosownie do art. 21 ust. 2 pkt 8, 9 i 16 ustawy oś dane o wniosku o wydanie decyzji, postanowieniu, o którym mowa w art. 63 ust. 1 oraz o decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach a także raporcie oś zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku i jego ochronie.

Zgodnie z art. 30 ustawy oś organ zapewnił w ramach przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu. Na podstawie art. 33 ust. 1 ww. ustawy oś organ prowadzący postępowanie podał do publicznej wiadomości informacje o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wszczęciu postępowania, przedmiocie decyzji, która ma być wydana w sprawie, organie właściwym do wydania tej decyzji oraz organach właściwych do wydania opinii i postanowienia, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu, możliwości, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie 30-dniowy termin ich składania oraz organie właściwym do rozpatrzenia tych uwag i wniosków. Ww. informacje umieszczone były na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nasielsku, tablicy ogłoszeń sołectwa Pniewo, w miejscu realizacji przedsięwzięcia oraz na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nasielsku. Burmistrz Nasielska obwieszczeniem z dnia 23 lutego 2026r., wyznaczył 30-dniowy termin udziału społeczeństwa w terminie od 2 marca 2026 r. do 31 marca 2026 r. W przewidzianym na to terminie nie wpłynęły do organu żadne uwagi i wnioski dotyczące realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Po zgromadzeniu całego materiału dowodowego, uzyskaniu wymaganych uzgodnień od organów uzgadniających, Burmistrz Nasielska obwieszczeniem z dnia 24 lipca 2026r. poinformował o ponownym przystąpieniu do przeprowadzenia postępowania z udziałem społeczeństwa. Organ wyznaczył 30-dniowy termin udziału społeczeństwa w terminie od 30 lipca 2026 r. do 28 sierpnia 2026 r. W przewidzianym na to terminie nie wpłynęły do organu żadne uwagi i wnioski dotyczące realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zawiadomieniem z dnia 15 lipca 2026r., przed wydaniem niniejszej decyzji, Burmistrz Nasielska, działając na podstawie art. 10 § 1 Kpa wyznaczył termin dający możliwość zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W wyznaczonym ww. terminie do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski dotyczące realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Uwzględniając przeprowadzoną ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz przedstawione w sentencji decyzji warunki minimalizujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko, należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na cele i podmioty ochrony obszarów Natura 2000 oraz na ich integralność i spójność całej sieci.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Nasielska w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi

administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Bartosz Tomczyk
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Środowiska i Rozwoju Gmin i Osiedli Wiejskich

Otrzymują:

1. pełnomocnik inwestorów;
2. strony postępowania poprzez obwieszczenie;
3. a/a

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Chemików 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. H. Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Ciechanowie
ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów

Zgodnie z art. 1 ust.1. pkt a i art.6 ust.1 pkt 1
ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie
skarbowej (Dz.U. 2025r., poz.1145 z późn. zm.)
pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji
w wysokości 205,00 zł (słownie: dwieście pięć złotych)

Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026r. poz. 670, 875, 1097, 1157)

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zespołu 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i zagospodarowaniem terenu.

Budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną zlokalizowane na działkach ewid. nr 55/8, 55/9, 55/7, 54/1, 72/4, 54/2 i 54/3, obręb 0046 Pniewo. Infrastrukturę towarzyszącą przewiduje się na działkach nr 55/6, 69/1, 69/4, 69/5 i 72/3. Działki te tworzą funkcjonalnie powiązany obszar inwestycyjny, obejmujący tereny pod zabudowę, dojazdu i dojazdu oraz elementy uzbrojenia terenu.

Dojazd do nieruchomości 55/8, 55/9, 55/7, 54/1, 54/2, 54/3 będzie odbywał się przez działkę 55/6, 72/3, 69/4 która została wydzielona i posiada służebność gruntową, natomiast działki włączone w infrastrukturę techniczną inwestycji to działki nr 55/6, 69/1, 69/4, 69/5, 73/3 którymi również będzie prowadzony zjazd, wyjazd, przejazd na teren przyszłej inwestycji.

Powierzchnia działek objętych przedsięwzięciem wynosi około 2,11 ha, a powierzchnia zabudowy wyniesie około 4 700 m², natomiast powierzchnia dodatkowo przekształcona w wyniku budowy, obejmująca w szczególności dojazdy, dojeżdża, elementy infrastruktury i zagospodarowania terenu, wyniesie około 2 160 m². Łącznie powierzchnia objęta trwałym lub czasowym przekształceniem będzie wynosiła w przybliżeniu około 6,8 tys. m², tj. około 0,68 ha.

Teren przeznaczony pod inwestycję jest obecnie niezabudowany. Występujące pokrycie terenu ma charakter rolny, ruderalny i miejscami nieużytkowany, z udziałem roślinności trawiastej oraz segetalnej typowej dla gruntów rolnych i nieużytków.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladujące dachówkę).

Elementem przedsięwzięcia będzie infrastruktura techniczna niezbędna do użytkowania budynków mieszkalnych. Obejmie ona w szczególności wewnętrzny układ komunikacyjny, przyłącza lub odcinki sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, rozwiązania gospodarki ściekowej oraz urządzenia służące odprowadzeniu lub retencjonowaniu wód opadowych na terenie inwestycji.

Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z wodociągu gminnego, na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci. Woda będzie wykorzystywana do celów bytowych mieszkańców,

utrzymania czystości oraz pielęgnacji zieleni przydomowej. Nie przewiduje się poboru wód powierzchniowych ani wykonania ujęć wód podziemnych na potrzeby inwestycji.

Gospodarka ściekowa prowadzona będzie z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń służących do gromadzenia lub oczyszczania ścieków, tj. szczelnych zbiorników bezodpływowych albo przydomowych oczyszczalni ścieków. Zawartość zbiorników będzie odbierana przez uprawnione podmioty.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni utwardzonych będą zagospodarowywane w granicach własnych działek, z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnej, rozwiązań infiltracyjnych, studni chłonnych, retencji przydomowej albo innych rozwiązań zgodnych z warunkami gruntowo-wodnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane z sieci elektroenergetycznej, z możliwością wykorzystania instalacji fotowoltaicznych. W wariantcie preferowanym ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej powinno być oparte przede wszystkim na rozwiązaniach niskoemisyjnych, w szczególności pompach ciepła i energii elektrycznej wspieranej fotowoltaiką.

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 inwestycji.

Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie oś uznano, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Nasielsko-Karniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie negatywnie na przyrodę ww. obszaru chronionego krajobrazu. Stwierdzono również, iż zarówno w trakcie realizacji jak i eksploatacji inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

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 odbywać się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Bartosz Tomczyk
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Środowiska i Rozwoju Obszarów Wiejskich