BURMISTRZ NASIELSKA
woj. mazowieckie
ŚROW.6220.25.2025.IB.48

Nasielsk, dnia 28 października 2026r.

DECYZJA Nr 105/2026
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 ooś"), 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 23 lipca 2025 r. j zam. , reprezentowanej przez pełnomocnika o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i podziałem działki o nr ewid. 83 obręb Krzyczki Żabiczki** w wariancie Inwestora i jednocześnie:

1. Określam:

1.1. Rodzaj i miejsce realizacji inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. nr 83, obręb Krzyczki Żabiczki, gmina Nasielsk. Na terenie inwestycji przewidziano realizację maksymalnie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.
Działka 83 zajmuje powierzchnię 1,48 ha i w przeważającej części obejmuje grunty orne od klasy IVa do VI, z niewielkim udziałem pastwisk trwałych IV klasy, fragmentem terenu zadrzewionego na gruntach ornych oraz rowem. W praktyce jest to pole uprawne z uprawą zbóż, a w południowo-wschodnim krańcu działki znajduje się zadrzewienie obejmujące także sąsiednie działki, natomiast rów jest widoczny jako lekkie, nieco wilgotniejsze obniżenie terenu.

W sąsiedztwie działki znajdują się działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową i działki niezabudowane oraz droga gminna, która graniczy z analizowaną działką od północy oraz planowana zabudową mieszkaniową na części działek ewidencyjnych o nr 84/1 i 84/2, w obrębie 0022 Krzyczki Pieniążki, dla której wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z realizacją inwestycji docelowo planowany jest podział geodezyjny działki w celu wyodrębnienia działek pod poszczególne funkcje terenu, tj.:

- działek budowlanych, które przeznaczone zostaną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą (w obecnej koncepcji przewidziano 13 działek budowlanych o powierzchni ok. 1 000 m^2 każda);
- działki pod drogę dojazdową do poszczególnych działek budowlanych (w obecnej koncepcji przewidziano 1 działkę drogową o powierzchni do 1 800 m^2).

W obrębie każdej z planowanych do wydzielenia działek budowlanych zakłada się posadowienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 300 m^2, budynku o charakterze gospodarczym o powierzchni do 100 m^2 (opcjonalnie) i wykonanie niezbędnych powierzchni utwardzonych (w tym: miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy, taras, opaska wokół budynku itp.), natomiast pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną (przewiduje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni planowanych do wydzielenia działek budowlanych jako powierzchnia biologicznie czynna).
Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych na każdej z działek budowlanych zapewnione zostanie co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych.

Dostęp do drogi publicznej przewidziano z drogi gminnej graniczącej z terenem inwestycji od strony północnej (dz. nr ewid. 37, obręb Krzyczki Żabiczki), natomiast dojazd do działek budowlanych zapewniony będzie dzięki wydzieleniu działki pod drogę wewnętrzną.

Bilans powierzchni działki ewid. nr 83 o powierzchni 1,48 ha:

- powierzchnia planowanych do wydzielenia działek budowlanych: ok. 1,30 ha (w obecnej koncepcji przewidziano 13 działek budowlanych o powierzchni ok. 1 000 m^2 każda), w tym:
  - powierzchnia zajęta przez budynki: do 0,52 ha (założono, że na każdej posesji znajdować się będzie budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy do 300 m^2 oraz budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 100 m^2);
  - powierzchnia utwardzona w obrębie działek budowlanych: ok. 0,39 ha (założono, że powierzchnia utwardzona w obrębie każdej działki budowlanej planowanej do wydzielenia zajmie do 300 m^2);
  - powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie min. 50% powierzchni każdej działki budowlanej przy czym będzie różna w związku z różną wielkością działek planowanych do wydzielenia.
- powierzchnia planowanej do wydzielenia działki drogowej: ok. 0,18 ha (przyjęto, że cała powierzchnia działki będzie utwardzona, co jest założeniem mającym na celu uwzględnienie wariantu najmniej korzystnego dla środowiska).

Zakładane parametry budynków mieszkalnych przewidzianych do realizacji na nowo wydzielanych działkach budowlanych przedstawiono poniżej:

- powierzchnia zabudowy budynku: każdy do 300 m^2;
- liczba kondygnacji naziemnych pojedynczego budynku: do dwóch;
- liczba kondygnacji podziemnych pojedynczego budynku: do jednej;
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: każdy do 15 m;
- wysokość budynku mieszkalnego: do 10 m.

Technologia budynków mieszkalnych będzie standardowa, wykonane zostaną w konstrukcji murowanej z wykorzystaniem typowych materiałów budowlanych. Poza budynkiem mieszkalnym w obrębie każdej wydzielanej działki budowlanej dopuszcza się możliwość budowy budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego jednokondygnacyjnego o powierzchni zabudowy do 100 m^2.

Woda na teren przedsięwzięcia będzie dostarczana z wodociągu gminnego, natomiast ścieki będą odprowadzane do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie działek inwestycyjnych.

Planowane obiekty będą ogrzewane za pomocą indywidualnych źródeł grzewczych, które zostaną dobrane na etapie projektów budowlanych dla poszczególnych budynków. Jako wariant inwestorski zakłada się zastosowanie pomp ciepła, natomiast jako wariant alternatywny dopuszcza się kotłownie na biomasę.

Dla każdego budynku przewidziano minimum jedno miejsce parkingowe w obrębie działki własnej.

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 budowalnego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.

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. Przed rozpoczęciem i w trakcie trwania prac budowlanych należy zabezpieczyć siedliska i potencjalne trasy sezonowych migracji płazów oraz miejsca możliwego ich rozrodu poprzez montaż tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających, przy czym ostateczną decyzję o lokalizacji miejsc wygrodzenia tymczasowego na czas prowadzenia prac podejmie nadzór przyrodniczy specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii.

1.2.4. Do zabezpieczenia w postaci płotków herpetologicznych należy użyć tymczasowych wygrodzeń o min. wysokości 50 cm, wykonanych z np. litej folii o dużej gęstości przytwierdzonej do palików i wkopanych w podłoże na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszkę wygiętą w kierunku „na zewnątrz" placu budowy.

1.2.5. Wszelkie „pułapki" (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.

1.2.6. Zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji. Zaplecze budowy wyposażyć w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne).

1.2.7. W trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji zgodnie ze sztuką ogrodniczą.

1.2.8. 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.

1.2.9. Prace związane z odhumusowaniem terenu prowadzić poza okresem lęgowym ptaków gniazdujących na ziemi (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku lęgów.

1.2.10. Z obszaru planowanych robót ziemnych, które obejmują obecnie powierzchnie biologicznie czynne, wierzchnią warstwę gleby należy zdejmować jednokierunkowo, a następnie składować w niewielkich pryzmach wzdłuż granic terenu zamierzenia oraz wykorzystać w możliwie największym stopniu po zakończeniu prac na terenie inwestycji do stworzenia stałej obudowy biologicznej przekształconych powierzchni.

1.2.11. Wycinkę drzew należy wykonać w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.

1.2.12. Do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.

1.2.13. 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).

1.2.14. Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.

1.2.15. 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%).

1.2.16. 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.

1.2.17. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym, odpowiednią organizację prac budowlanych, magazynowanie materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót w sposób bezpieczny dla środowiska wodno-gruntowego;

1.2.18. Zaplecze budowy, a w szczególności 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;

1.2.19. Pojazdy, maszyny oraz urządzenia budowlane tankować poza placem budowy, na stacjach paliw wyposażonych w wymagane zabezpieczenia przeciw rozlewowe;

1.2.20. Wszelkie prace związane z wymianą olejów, naprawą, konserwacją maszyn budowlanych wykonywać poza terenem przedmiotowej inwestycji, na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;

1.2.21. 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 rekultywacji;

1.2.22. Na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę dostarczać w butelkach lub specjalistycznych pojemnikach/beczkowozach;

1.2.23. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda wykorzystywana będzie na cele bytowe mieszkańców i pochodzić będzie z sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez gestora sieci;

1.2.24. Na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przenośnych toalet), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;

1.2.25. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;

1.2.26. 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;

1.2.27. Włazy zbiorników bezodpływowych wynieść ponad poziom terenu;

1.2.28. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych/igłofiltrów; ograniczyć czas odwadniania wykopów do minimum;

1.2.29. Wody opadowe i roztopowe z zaplecza budowy, terenów utwardzonych oraz powierzchni dachów odprowadzać powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

1.2.30. Wszelkie roboty ziemne ograniczyć do bezwzględnego minimum i prowadzić w sposób zaplanowany i nadzorowany, aby uniemożliwić rozprzestrzenianie się zanieczyszczonych wód opadowych do wód gruntowych;

1.2.31. 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;

1.2.32. W przypadku stwierdzenia na budowie niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, należy niezwłocznie zawiadomić geotechnika w celu określenia dalszego sposobu realizacji robót fundamentowych i prac ziemnych;

1.2.33. Wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;

1.2.34. Roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;

1.2.35. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;

1.2.36. Ograniczyć do niezbędnego minimum powierzchnie terenów przekształconych na każdym etapie prac;

1.2.37. Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych;

1.2.38. Dążyć do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania;

1.2.39. Teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów.

1.2.40. Systematycznie sprzątać plac budowy i nie doprowadzać do pozostawania jakichkolwiek odpadów;

1.2.41. Odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;

1.2.42. 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.

1.2.43. 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.

1.2.44. Prowadzić oszczędne, racjonalne i uzasadnione zużycie wody na wszystkich etapach przedsięwzięcia;

1.2.45. Nie dopuszczać do pogorszenia obecnego stanu wód powierzchniowych i podziemnych;

1.2.46. 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;

1.2.47. Transport materiałów sypkich prowadzić samochodami, których skrzynie ładunkowe będą zabezpieczone plandekami;

1.2.48. Na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji inwestycji przestrzegać zakazów i nakazów ustanowionych dla ochrony „Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu".

1.2.49. Obsługę maszyn i urządzeń zlecić do wykonywania tylko uprawnionym w tym zakresie pracownikom posiadającym niezbędne uprawniania, kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie;

1.2.50. Przeszkolić pracowników w zakresie odpowiedniego postępowania w sytuacjach zaistnienia na terenie budowy zagrożeń dla środowiska a także w zakresie przeciwdziałania tym zagrożeniom;

1.2.51. Utrzymywać czystość nawierzchni utwardzonych, zwłaszcza parkingów/miejsc postojowych i wewnętrznych dróg dojazdowych;

1.2.52. Na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00;

1.2.53. Odpowiednio zorganizować i wytyczyć drogi transportowe dla zaopatrzenia budowy, w sposób jak najmniej uciążliwy i inwazyjny dla środowiska, w celu ograniczenia ryzyka jego skażenia;

1.2.54. 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;

1.2.55. Dla osiągnięcia pełnej minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i zdrowie ludzi, zastosować pozostałe rozwiązania technologiczne, techniczne i organizacyjne, opisane w raporcie o odziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko;

1.2.56. 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 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 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. 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%).

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 23 lipca 2025r. do Burmistrza Nasielska wpłynął wniosek [redacted] zam. [redacted], reprezentowanej przez pełnomocnika [redacted], o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację ww. przedsięwzięcia.

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 31 lipca 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 Dębem 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.*

Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią znak WD.ZZŚ.4901.170.2025.WD 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.

W dniu 29 sierpnia 2025r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Dworze Mazowieckim wydał opinię sanitarną znak ZNS.7040.359.2025 w której stwierdził możliwość odstąpienia od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 28 listopada 2025r. znak WOOŚ-I.4220.1035.2025.KC/JC.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 17 grudnia 2025r. wydał postanowienie Nr 65/2025, 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 5/2026, którym zawiesił postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu ooś.
W dniu 3 lutego 2026r., Wnioskodawca przedłożył raport ooś. Tym samym ustąpiła przyczyna uzasadniająca zawieszenie postępowania. W związku z powyższym Burmistrz Nasielska postanowieniem nr 9/2026 z dnia 11 lutego 2026r. podjął zawieszone postępowanie administracyjne.
W dniu 23 lipca 2026r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak WOOŚ-I.4221.61.2026.JC.4, po uzupełnieniu dokumentacji przy piśmie Burmistrza Nasielska z dnia 6 maja i 16 lipca 2026r. 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. – 1.2.11 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.

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 niepodejmowania przedsięwzięcia teren inwestycji pozostanie gruntem rolnym.

Wariantem alternatywnym dla planowanej inwestycji jest wariant technologiczny polegający na realizacji tego samego zamierzenia inwestycyjnego, tylko możliwość ogrzewania planowanych budynków za pomocą kotłowni na biomasę.

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 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 wariancie inwestorskim (ogrzewanie budynków mieszkalnych za pomocą pomp ciepła) oraz w racjonalnym wariancie 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 ooś 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 *ooś*, 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 1.2.8, 1.2.36 i 1.2.37 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 niezorganizowana 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 ooś, w trakcie realizacji przedsięwzięcia zastosowane będą odpowiednie rozwiązania organizacyjne, które zminimalizują wpływ prowadzonych prac na środowisko. W pkt. 1.2.46, 1.2.50, 1.2.52 i 1.2.53 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 1.2.51 i 1.2.52 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. 1.2.6, 1.2.17 – 1.2.21, 1.2.34 – 1.2.35, 1.2.44 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.. 1.2.24 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. 1.2.28 – 1.2.32 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 odpadami odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto, w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami w pkt 1.2.38 – 1.2.41 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. 1.2.48, 1.2.49 i 1.2.55 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, 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. 1.2.25 – 1.2.27 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. 1.2.23 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. Pomiędzy 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 Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW200010268969 (Nasielna) oraz granicach jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW20001026719899 (Klusówka). JCWP Nasielna jest to naturalna część wód, monitorowana. Stan/potencjał ekologiczny wód jest dobry. W JCWP nie występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla przedmiotowej JCWP nie wyznaczono derogacji na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE, tj. odstępstwo czasowe.

JCWP Klusówka jest to naturalna część wód, monitorowana. Stan ekologiczny okrślany jako dobry. W JCWP nie występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla ww. obszarów JCWP nie wyznaczono derogacji na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie JCWPd o kodzie PLGW200049. Aktualnie JCWPd posiada dobry stan ogólny, chemiczny i ilościowy, a osiągnięcie celów środowiskowych nie jest zagrożony.

Planowana inwestycja położona jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nieudokumentowanego nr 215 Subniecka warszawska.

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.

Inwestycja zlokalizowana będzie w granicach 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).

Najbliższy obszar Natura 2000, Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045, oddalony jest o około 7,2 km w kierunku południowym od lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Wkry KPnC-6) zlokalizowany jest w odległości około 7,2 km w kierunku południowym od terenu inwestycji.

Teren przedsięwzięcia to grunty orne stanowiące obecnie zbiorowisko zielno-trawiaste. Od strony południowo-wschodniej znajduje się zadrzewienie, które obejmuje także mały fragment przedmiotowej działki. Na działce występują zbiorowiska chwastów polnych z klasy *Stellarietea mediae* oraz zbiorowiska łąkowe z gatunkami: pięciornik gęsi, kapusta rzepak, krwawnik pospolity,

przetacznik ożankowy, fiołek polny, jasnota purpurowa, wyka ptasia, ostrożeń polny, powój polny, kłosówka wełnista, kostrzewa czerwona, stokłosa miękka, kupkówka pospolita, mietlica pospolita, szczaw zwyczajny, skrzyp polny, brodawnik zwyczajny, wrotycz pospolity i wilczomlecz obrotny. Przy południowo-zachodniej granicy działki występują kosmatka polna, iglica pospolita, pięciornik srebrny, pyleniec pospolity, wilczomlecz lancetowaty, wiesiołek i dziurawiec zwyczajny. Zadrzewienie obejmuje wilgotniejsze siedliska z licznymi gatunkami tworzące różne, przenikające się zbiorowiska wilgotnych terenów ruderalnych oraz łąk i pastwisk: pokrzywa zwyczajna, przytulia czepna, glistnik jaskółcze ziele, ostrożeń błotny, jeżyna, mniszek lekarski, oset kędzierzawy, jaskier ostry, karbieniec pospolity, jasnota purpurowa, wierzbownica kosmata, chaber łąkowy, poziewnik miękkowłosy, w miejscach o większej wilgotności wiązówka błotna, groszek łąkowy, jaskier różnolistny, sitowie leśne, tojeść pospolita, śmiałek darniowy, kościenica wodna, a także ubogie, kadłubowe zbiorowisko szuwarowe z kosaćcem żółtym i turzycą lisią. Drzewostan tworzą dąb szypułkowy, jesion wyniosły, wierzba krucha i wierzba biała. W podszycie występują: kruszyna pospolita, dereń świdwa, szakłak pospolity, wierzba purpurowa, wierzba szara i kalina koralowa.

Na przedmiotowym terenie pojawiają się pojedyncze osobniki sarny, zająca i lisa. Zaobserwowano o zmierzchu kilka żerujących osobników nietoperzy. Na przedmiotowej działce obserwowano ptaki głównie przelatujące bądź żerujące, były to: kawka, myszołów, pliszka siwa, sroka, szpak, bocian i trznadel. W zadrzewieniach graniczących z działką odzywały się: bogatka, drozd, gajówka, kos, pierwiosnek, pleszka, słowik rdzawy, wilga, zięba, dzięcioł duży, kos, kwiczoł i pokrzewka.

Na terenie otwartym nie zaobserwowano żadnych płazów, ale mogą występować tam sucholubne gatunki: ropucha paskówka lub zielona. W zadrzewieniach występuje żaba trawna. Najbliższe możliwe miejsca rozrodu płazów to stary rów melioracyjny około 180 m na południe, który może być okresowo zawodniony i małe stawy położone około 350 m na północ od przedmiotowej działki.

Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie ooś 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 lęgowe.

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 ustawa 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 odpowiednich zabezpieczeń terenu.
Zabezpieczenie zgodnie ze sztuką ogrodniczą drzew znajdujących się w zasięgu prac budowlanych oraz odpowiednia lokalizacja zaplecza budowy zapewni zachowanie drzewostanu w dobrym stanie i ograniczy późniejsze straty w roślinności. Odpowiednia organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi, będącą siedliskiem życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi.
W celu zapobieżenia utraty wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.
Prowadzenie prac związanych z odhumusowaniem terenu poza okresem lęgowym lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym pozwoli uniknąć niepokojenia gniazdujących ptaków, a także ograniczy ich śmiertelność.
Wycinka drzew poza okresem lęgowym lub w tym okresie poprzedzone bezpośrednią kontrolą nadzoru przyrodniczego wyeliminuje możliwość nieumyślnego spowodowania utraty lęgów przez ptaki oraz przypadkowego uśmiercenia nietoperzy.
Warunek dotyczący odpowiedniego doboru roślinności do nasadzeń wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru.

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 zaburzanie cyklu dobowego dziko żyjących zwierząt. Zastosowanie światła o parametrze ULR bliskim 0 wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego i ograniczy niekorzystne oddziaływanie na faunę.
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 wziąwszy pod uwagę, że posiadane na etapie wydawania decyzji dane na temat przedsięwzięcia pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływania 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 ooś dane o wniosku o wydanie decyzji, postanowieniu, o którym mowa w art. 63 ust. 1 oraz o decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach a także raporcie ooś zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku i jego ochronie.
Zgodnie z art. 30 ustawy *ooś* organ zapewnił w ramach przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu. Na podstawie art. 33 ust. 1 ww. ustawy ooś 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 Krzyczki Żabiczki, Krzyczki Pieniążki, w miejscu realizacji przedsięwzięcia oraz na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nasielsku. Burmistrz Nasielska obwieszczeniem z dnia 11 lutego 2026r., wyznaczył 30-dniowy termin udziału społeczeństwa w terminie od 23 lutego 2026 r. do 24 marca 2026 r. W przewidzianym na to terminie do organu wpłynęły dwa pisma z uwagami i wnioskami dotyczącymi realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W dniu 24 marca 2026r. wpłynęło pismo Pani Sołtys wsi Krzyczki-Pieniążki przedstawiające obawy mieszkańców związane z planowaną inwestycją i dalszą możliwością prowadzenia działalności rolniczej oraz pismo Sołtysa wsi Krzyczki-Żabiczki przedstawiające obawy mieszkańców związane z realizacja przedsięwzięcia. Obwy mieszkańców dotyczyły : intensywnej zabudowy o charakterze deweloperskim, ingerencji w obszar chroniony, bezzasadnej likwidacji gruntów rolnych, sprzeczność z prognozowanym Planem Ogólnym, wieloaspektowe negatywne oddziaływanie na środowisko, rażące pogorszenie warunków życia mieszkańców.
W dniu 29 kwietnia 2026r. Inwestor ustosunkował się do uwag i wniosków złożonych w powyższych pismach sołtysów.
Analizując uwagi zawarte w złożonych pismach, organ wydając niniejszą decyzję rozpatrzył je w następujący sposób:
Odnośnie intensywnej zabudowy o charakterze deweloperskim, organ w ślad za inwestorem wskazuje, że parametry planowanych budynków będą nawiązywać do zabudowy już istniejącej w rejonie przedsięwzięcia oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla części przedmiotowej działki.
Przedmiotowa działka znajduje się na terenie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na którym ustanowiono m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody powyższy zakaz 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. Powyższe stanowiło przesłankę dla obligatoryjnego nałożenia konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, celem wykazania braku negatywnego wpływu jego realizacji na obszar chronionego krajobrazu. Przedłożony raport oceny oddziaływania na środowisko (i jego załącznik nr 8 stanowiący inwentaryzacje przyrodniczą), który jest głównym elementem przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazał negatywnego odziaływania i został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 23 lipca 2026r. znak WOOŚ-I.4221.61.2026.JC.4, stwierdzając że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji, nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Nasielsko-Karniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
Odnośnie likwidacji gruntów rolnych, należy zaznaczyć, ze pod realizację inwestycji przeznaczone zostaną głównie grunty słabe, a także grunty średniej jakości i grunty najsłabsze, więc ich przekształcenie na cele mieszkaniowe nie spowoduje znaczącego ograniczenia produkcji rolnej.
Odnosząc się do zarzutów, ze planowana inwestycja spowoduje szereg negatywnych skutków w szczególność wzrost hałasu, zwiększenie emisji spalin i pogorszenie jakości powietrza, uszczelnienie powierzchni terenu, prowadzące do zaburzenia naturalnej retencji, zwiększenie ryzyka lokalnych podtopień i degradacji stosunków wodnych, ograniczenie migracji zwierząt i spdek bioróżnorodności, organ wyjaśnia, ze analiza przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała negatywnego oddziaływania.

Przeprowadzona w raporcie ooś analiza obliczeniowa wykazała, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014 poz. 112). Z powyższego wynika, że emisja hałasu mieści się w przewidzianych przepisami progach i nie wpłynie w sposób znaczący na klimat akustyczny na terenach chronionych akustycznie. Eksploatacja przedmiotowej inwestycji również nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. 2010, Nr 16, poz. 87) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2021 r., poz. 845).

W ramach inwestycji zaplanowano budowę budynków oraz wykonanie niezbędnych powierzchni utwardzonych, tj. miejsc parkingowych, dojść, dojazdów, tarasów, opasek wokół budynku itp., a także drogi dojazdowej do poszczególnych posesji. Przewiduje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni planowanych do wydzielenia działek budowlanych jako powierzchnia biologicznie czynna. Wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni utwardzonych w granicach terenu inwestycji odprowadzane będą poprzez spływ powierzchniowy na powierzchnię biologicznie czynną w granicach terenu przedsięwzięcia, przy czym powierzchnia biologicznie czynna zostanie ukształtowana w taki sposób, aby zapobiegać spływowi wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie (dzięki zachowaniu odpowiednich spadków). Stopień oddziaływania na środowisko związany ze zmniejszeniem naturalnej retencji będzie niewielki dzięki zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 50% powierzchni planowanych do wydzielenia działek budowlanych, a także odpowiedniej niwelacji terenu zapobiegającej spływaniu wód opadowych na tereny sąsiednie oraz zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej zielenią zorganizowaną, która będzie wykorzystywać spływające wody opadowe.

Działka znajduje poza krajowymi korytarzami ekologicznymi, a najbliższy znajduje się zdecydowanie poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia: jest to położony około 7 km na południe korytarz GKPnC-6 Dolina Wkry. Uwzględniając sąsiedztwo istniejącej zabudowy i drogi, można uznać, że planowana inwestycja nie spowoduje ograniczenia migracji zwierząt.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach wcześniej użytkowanych rolniczo może wpływać na bioróżnorodność. W przypadku przedmiotowej inwestycji zaplanowano realizację zabudowy skupionej w obrębie jednej działki, dodatkowo zlokalizowanej w sąsiedztwie drogi oraz istniejącej zabudowy, natomiast na terenie pozbawionym cennych siedlisk przyrodniczymi i poza korytarzami ekologicznymi, zatem nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na siedliska przyrodnicze w związku z realizacją inwestycji. Nałożony w niniejszej decyzji warunek dotyczący odpowiedniego doboru roślinności do nasadzeń wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru.

Planowana inwestycja będzie realizowana na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny i nie spowoduje ograniczeń w sposobie gospodarowania działkami sąsiednimi w stosunku do stanu obecnego. Planowana inwestycja nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania poza terenem, na którym będzie realizowana. Nie spowoduje także uciążliwości dla osób trzecich w zakresie pozbawienia dostępu do drogi publicznej, pozbawienia możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności i dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie spowoduje uciążliwości poprzez nadmierny hałas, wibracje, bądź zakłócenia energetyczne. Inwestycja zostanie

zrealizowana przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów prawnych oraz obowiązujących norm branżowych.
W celu ograniczenia uciążliwości przedmiotowej inwestycji, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jak i Burmistrz Nasielska wprowadzili szereg warunków dotyczących zarówno etapu jej realizacji jak i etapu funkcjonowania inwestycji, zapewniając dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie, standardów ochrony powietrza a także ochronę środowiska gruntowo-wodnego. Zachowanie przez Inwestora nałożonych w niniejszej decyzji warunków, nie będzie powodowało ograniczeń w użytkowaniu gruntów sąsiednich.
W przedłożonym raporcie ooś wykazano, że planowana inwestycja nie będzie powodować znaczącego oddziaływania na środowisko ani naruszać interesu społecznego, ponieważ m.in. nie spowoduje ograniczeń w sposobie gospodarowania działkami sąsiednimi w stosunku do stanu obecnego, a także nie spowoduje także uciążliwości dla osób trzecich w zakresie pozbawienia dostępu do drogi publicznej, pozbawienia możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności i dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie spowoduje uciążliwości poprzez nadmierny hałas, wibracje, bądź zakłócenia energetyczne.
Po zgromadzeniu całego materiału dowodowego, zawiadomieniem z dnia 26 sierpnia 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 Terenów Wiejskich

Otrzymuia:

1. r – pełnomocnik inwestora;
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)

BURMISTRZ NASIELSKA
woj. mazowieckie

Nasielsk, dnia 28 października 2026r.

ŚROW.6220.25.2025.IB.48

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 budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewid. nr 83, obręb Krzyczki Żabiczki, gmina Nasielsk. Na terenie inwestycji przewidziano realizację maksymalnie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.
Działka 83 zajmuje powierzchnię 1,48 ha i w przeważającej części obejmuje grunty orne od klasy IVa do VI, z niewielkim udziałem pastwisk trwałych IV klasy, fragmentem terenu zadrzewionego na gruntach ornych oraz rowem. W praktyce jest to pole uprawne z uprawą zbóż, a w południowo-wschodnim krańcu działki znajduje się zadrzewienie obejmujące także sąsiednie działki, natomiast rów jest widoczny jako lekkie, nieco wilgotniejsze obniżenie terenu.

W związku z realizacją inwestycji docelowo planowany jest podział geodezyjny działki w celu wyodrębnienia działek pod poszczególne funkcje terenu, tj.:

- działek budowlanych, które przeznaczone zostaną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą (w obecnej koncepcji przewidziano 13 działek budowlanych o powierzchni ok. 1 000 m^2 każda);
- działki pod drogę dojazdową do poszczególnych działek budowlanych (w obecnej koncepcji przewidziano 1 działkę drogową o powierzchni do 1 800 m^2).

W obrębie każdej z planowanych do wydzielenia działek budowlanych zakłada się posadowienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 300 m^2, budynku o charakterze gospodarczym o powierzchni do 100 m^2 (opcjonalnie) i wykonanie niezbędnych powierzchni utwardzonych (w tym: miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy, taras, opaska wokół budynku itp.), natomiast pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną (przewiduje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni planowanych do wydzielenia działek budowlanych jako powierzchnia biologicznie czynna).
Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych na każdej z działek budowlanych zapewnione zostanie co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych.

Dostęp do drogi publicznej przewidziano z drogi gminnej graniczącej z terenem inwestycji od strony północnej (dz. nr ewid. 37, obręb Krzyczki Żabiczki), natomiast dojazd do działek budowlanych zapewniony będzie dzięki wydzieleniu działki pod drogę wewnętrzną.

Bilans powierzchni działki ewid. nr 83 o powierzchni 1,48 ha:

- powierzchnia planowanych do wydzielenia działek budowlanych: ok. 1,30 ha (w obecnej koncepcji przewidziano 13 działek budowlanych o powierzchni ok. 1 000 m^2 każda), w tym:
  - powierzchnia zajęta przez budynki: do 0,52 ha (założono, że na każdej posesji znajdować się będzie budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy do 300 m^2 oraz budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 100 m^2);
  - powierzchnia utwardzona w obrębie działek budowlanych: ok. 0,39 ha (założono, że powierzchnia utwardzona w obrębie każdej działki budowlanej planowanej do wydzielenia zajmie do 300 m^2);
  - powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie min. 50% powierzchni każdej działki budowlanej przy czym będzie różna w związku z różną wielkością działek planowanych do wydzielenia.
- powierzchnia planowanej do wydzielenia działki drogowej: ok. 0,18 ha (przyjęto, że cała powierzchnia działki będzie utwardzona, co jest założeniem mającym na celu uwzględnienie wariantu najmniej korzystnego dla środowiska).

Zakładane parametry budynków mieszkalnych przewidzianych do realizacji na nowo wydzielanych działkach budowlanych przedstawiono poniżej:

- powierzchnia zabudowy budynku: każdy do 300 m^2;
- liczba kondygnacji naziemnych pojedynczego budynku: do dwóch;
- liczba kondygnacji podziemnych pojedynczego budynku: do jednej;
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: każdy do 15 m;
- wysokość budynku mieszkalnego: do 10 m.

Technologia budynków mieszkalnych będzie standardowa, wykonane zostaną w konstrukcji murowanej z wykorzystaniem typowych materiałów budowlanych. Poza budynkiem mieszkalnym w obrębie każdej wydzielanej działki budowlanej dopuszcza się możliwość budowy budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego jednokondygnacyjnego o powierzchni zabudowy do 100 m^2.

Woda na teren przedsięwzięcia będzie dostarczana z wodociągu gminnego, natomiast ścieki będą odprowadzane do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie działek inwestycyjnych.

Planowane obiekty będą ogrzewane za pomocą indywidualnych źródeł grzewczych, które zostaną dobrane na etapie projektów budowlanych dla poszczególnych budynków. Jako wariant inwestorski zakłada się zastosowanie pomp ciepła, natomiast jako wariant alternatywny dopuszcza się kotłownie na biomasę.

Dla każdego budynku przewidziano minimum jedno miejsce parkingowe w obrębie działki własnej.

Inwestycja zlokalizowana będzie w granicach 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).
Najbliższy obszar Natura 2000, Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045, oddalony jest o około 7,2 km w kierunku południowym od lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Najbliższy

korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Wkry KPnC-6) zlokalizowany jest w odległości około 7,2 km w kierunku południowym od terenu inwestycji.
Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji oraz jego otoczenia, a także założenia przedstawione w raporcie ooś 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