

GK.6220.1.3.2025

**D E C Y Z J A**  
***o środowiskowych uwarunkowaniach***

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2, ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm., zwanej dalej „ustawą ooś”), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm., zwanego dalej „Rozporządzeniem RM”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.03.2025 r. Pełnomocnika - Pani Aleksandry Brudzyńskiej, EKOPROJEKT INŻYNIERIA BUDOWLANA Sp. z o.o., ul. Płocka 69 lok. 2, 09-100 Płońsk, reprezentującej Inwestora Pana \_\_\_\_\_, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 4/3 w obszarze administracyjnym gminy Płońsk w miejscowości Cempkowo”

**orzekam**

- I. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 4/3 w obszarze administracyjnym gminy Płońsk w miejscowości Cempkowo”,
- II. określić istotne warunki i wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem następujących elementów:
  1. Wykonać ogrodzenie terenu inwestycji z siatki ogrodzeniowej, bez podmurówki, z wolną przestrzenią od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia o wysokości 15-20 cm.
  2. Wszystkie budynki mieszkalne należy pomalować w jasnych odcieniach szarości i zieleni - neutralnych dla otoczenia.
  3. Bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac ziemnych, teren inwestycji oraz wykopów, kontrolować pod względem obecności 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.
  4. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu m.in. poprzez użycie sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym i w odpowiedni sposób magazynowanie materiałów i surowców niezbędnych do prowadzenia robót.
  5. Transport materiałów sypkich prowadzić samochodami, których skrzynie ładunkowe będą zabezpieczone plandekami.
  6. 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.
  7. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe

działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.

8. 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.
9. Naprawy i serwisowanie sprzętu budowlanego przeprowadzać poza terenem inwestycji, np. w warsztatach naprawczych.
10. Teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników i kontenerów do gromadzenia odpadów.
11. 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.
12. 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.
13. 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. Wodę z ewentualnego odwodnienia zagospodarować na terenie inwestycyjnym bez zalewania terenów sąsiednich.
14. 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.
15. 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.
16. Na etapie realizacji inwestycji wodę dostarczać w pojemnikach/butelkach.
17. 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 o pojemności 10 m<sup>3</sup> każdy, następnie wywozić specjalistycznym taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków.
18. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych w celu zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym.
19. Podczas eksploatacji wszystkie budynki mieszkalne poddawać systematycznym przeglądom technicznym.

## **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 11.03.2025 roku Pani Aleksandra Brudzyńska reprezentująca

Inwestora – Pana

, wystąpiła do Wójta Gminy Płońsk o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 4/3 w obszarze administracyjnym gminy Płońsk w miejscowości Cempkowo”.

Do wniosku o wydanie decyzji dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia (zwaną dalej KIP), opracowaną w wersji papierowej i elektronicznej – (plyta CD) oraz załączniki określone w art. 74 ustawy ooś.

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś. Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś organem właściwym do wydania ww. decyzji jest Wójt Gminy Płońsk. Ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10, zastosowano przepis art. 74 ust. 3 ustawy ooś, dopuszczający stosowanie art. 49 Kpa, polegającego na powiadamianiu stron o prowadzonych w toku postępowania czynnościach poprzez obwieszczenia, które podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Płońsku, na tablicach ogłoszeń sołectwa Cempkowo, sołectwa Siedlin i sołectwa Raźniewo oraz zamieszczano na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Płońsku pod adresem: [www.bip.gminaplonsk.eu](http://www.bip.gminaplonsk.eu)

W związku z powyższym w oparciu o złożony wniosek wszczęto postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie (obwieszczenie Wójta Gminy Płońsk znak: GK.6220.1.3.2025 z dnia 10.04.2025 roku), informując jednocześnie strony w trybie art. 49 Kpa o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w siedzibie urzędu oraz na zasadzie art. 36 Kpa o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 11.06.2025 r.

Przedsięwzięcie będzie polegać na realizacji zespołu zabudowy w postaci maksymalnie 29 budynków mieszkalnych w miejscowości Cempkowo, gm. Płońsk, woj. mazowieckie na działce ewid. nr 4/3.

Bezpośrednie połączenie komunikacyjne z planowaną zabudową mieszkaniową stanowi droga gminna o nr dz. 160 obręb 0005.

Wizja lokalna na terenie planowanej inwestycji wykazała, że teren planowanego przedsięwzięcia graniczy:

- od strony zachodniej: grunty rolne,
- od strony północnej: grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa w odległości ok. 200 m,
- od strony wschodniej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 180 m,
- od strony południowej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 100 m.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych, co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo- wodnych na terenie inwestycyjnym.

Całkowita powierzchnia działek 6,4471 ha, z czego na potrzeby inwestycji zostanie przeznaczona:

- Powierzchnia zabudowy ok. 0,5220 ha;
- Powierzchnia utwardzona ok. 0,8192 ha;
- Powierzchnia biologicznie czynna ok. 2,367 ha.

W założeniach programowo - przestrzennych przewiduje się:

- Wykonanie robót ziemnych;
- Wykonanie fundamentów pod budynki;

- Wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Wykonanie infrastruktury terenów zielonych celem ochrony powierzchni ziemi;
- Wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi;
- Posadowienie konstrukcji budynków;
- Prace wykończeniowe;
- Uprzątniecie terenu po realizacji poszczególnych obiektów.

Przewidywana technologia budowy:

- Ściany, strop: Ławy fundamentowe wylewane, żelbetowe. Ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu lub bloczków sylikatowych na zaprawie cementowo - wapiennej, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem, wykończenie ścian naturalnym drewnem modrzewiowym, strop żelbetowy.
- Elementy wylewane: Wieńce, podciągi, słupy -żelbetowe, zbrojone stalą. Nadproża okienne drzwiowe prefabrykowane lub żelbetowe.
- Dach: Kształt dachu - dwuspadowy lub wielospadowy. Konstrukcja - drewniana. Okap dachu zlicowany ze ścianami zewnętrznymi.
- Do ogrzewania budynków przyjęto pompy ciepła.

Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny bez użycia wentylatorów mechanicznych.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) – tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o oś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony z wyłączeniami wskazanymi w przedmiotowym przepisie.

Na podstawie zaświadczenia Nr GPR.6727.2.126.2025 z dnia 04.04.2025 r. działka oznaczona w ewidencji gruntów wsi Cempkowo gm. Płońsk nr 4/3 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XIII/75/2003 z dnia 28 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 234, poz. 6119 z dnia 04.09.2003 r.) w części przeznaczona jest pod przebudowę drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej – symbol KUE. Dla terenu działki nr 4/3 nie objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XXXVI/248/2017 z dnia 18 sierpnia 2017 r. działka znajduje się w terenie użytków rolnych o korzystnych warunkach do produkcji rolnej, w terenie preferowanym pod zainwestowanie usługowo-produkcyjne, w terenie preferowanym pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe oraz w planowanym terenie drogi krajowej nr 7.

Zgodnie z treścią wypisu (GPR.6727.1.27.2025.IS z dnia 03.04.2025 r.) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk w oparciu

o Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk (uchwała nr XIII/75/2003) obszar działki nr 4/3 w obrębie Cempkowo jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tylko w części: 1% teren planowanej przebudowy drogi krajowej nr 7 do rangi drogi ekspresowej – KUE, który nie obejmuje swoim zakresem lokalizacji planowanego przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko właściwych organów, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie reprezentującego Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy o oś Wójt Gminy Płońsk pismami z dnia 27.05.2025 roku wystąpił do tych organów o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Powyższą informację podano do publicznej wiadomości obwieszczeniem z dnia 27.05.2025 r.

Obwieszczeniem Wójta Gminy Płońsk znak: GK.6220.1.3.2025 z dnia 10.06.2025 r. poinformowano strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 11.08.2025 r. ze względu na konieczność uzyskania stanowisk organów opiniujących.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dnia 9 czerwca 2025 r. wydał opinię sanitarną znak: ZNSHP.9027.2.29.2025 (z datą wpływu 10.06.2025 r.), w której stwierdził, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Po zapoznaniu się z kompletem dokumentacji, o której mowa w art. 64 ust. 2 ustawy o oś, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku stwierdził, co następuje.

Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest czynnością fakultatywną.

Dla przedmiotowej działki, wg informacji od Wójta Płońsk brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w powiecie płońskim, na terenie gminy Płońsk na działce o nr. ew. 4/3 obręb 0005 Cempkowo. Bezpośrednie połączenie komunikacyjne z planowaną zabudową mieszkaniową stanowi droga gminna o nr dz. 160 obręb 0005.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po stronie południowej w odległości ok. 100 metrów od granicy inwestycji.

Teren planowanego przedsięwzięcia zgodnie z informacją zawartą w KIP graniczy:

- Od strony zachodniej: grunty rolne,
- Od strony północnej: grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa w odległości ok. 200 m,
- Od strony wschodniej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 180 m,
- Od strony południowej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 100 m.

Działka o nr ewid. 4/3 obręb 0005 w miejscowości Cempkowo, obecnie jest terenem rolnym nieużytkowanym (IV a, IV b, V i VI).

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę zespołu maksymalnie 29 niezależnych budynków mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojazdów do budynków, pojazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Maksymalna wysokość planowanych do realizacji budynków wyniesie ok. 7 m. W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się: wykonywanie robót ziemnych; wykonanie fundamentów pod budynki; wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacji; wykonanie infrastruktury terenów zielonych celem ochrony powierzchni ziemi; wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi; posadowienie konstrukcji budynków; prace wykończeniowe; uprzątniecie terenu po realizacji poszczególnych obiektów.

Domy będą posiadać niezbędną infrastrukturę techniczną (tj.: instalację wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną).

Zaopatrzenie w wodę pitną i do celów gospodarczych odbywać się będzie z wodociągu gminnego lub własnego ujęcia.

Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych, bezodpływowych zbiorników tzw. szamb, które następnie będą wywożone specjalistycznym taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków.

Do ogrzewania budynków przyjęto pompy ciepła. Pompy ciepła są szeroko stosowane w systemach OZE (Odnawialne Źródła Energii), ponieważ wykorzystują one naturalne źródła energii, takie jak powietrze, woda lub ziemia do produkcji ciepła. Dzięki temu pompy ciepła są bardzo przyjazne dla środowiska.

Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny bez użycia wentylatorów mechanicznych.

W opracowaniu karty informacyjnej przedsięwzięcia analizie poddano emisję hałasu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji inwestycji oraz weryfikację aktualnego stanu akustycznego środowiska, inwentaryzację źródeł hałasu, symulacje akustyczne w celu przeprowadzania interpretacji wyników.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem hałasu będzie ruch komunikacyjny kształtowany przez samochody osobowe z uwzględnieniem emisji dróg dojazdowych do posesji, pojazdy ciężarowe m.in. dot. wywozu szamba oraz pracy pomp ciepła.

Zgodnie z przedstawionymi wynikami oceniono, iż eksploatacja inwestycji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wartości (50 dB w porze dnia i 40 dB w porze nocy) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112).

Ponadto, źródłem emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia będzie także ruch pojazdów osobowych i ciężarowych.

W okresie realizacji inwestycji wystąpią uciążliwości typowe dla placów budowy małej i średniej wielkości, spowodowane pracą maszyn budowlanych, zwiększonym natężeniem ruchu pojazdów i wykonawstwem robót ziemnych. Emitowane będą zanieczyszczenia gazowe (wchodzące w skład spalin emitowanych przez silniki spalinowe pojazdów i maszyn roboczych) i pyły. Emisja zachodzić będzie w godzinach pracy, a ilość emitowanych zanieczyszczeń zależeć będzie od czasu pracy urządzeń. Eksploatacja inwestycji - zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia - nie spowoduje przekroczeń wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r.

w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845).

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady w trakcie budowy, wg. danych przedsiębiorstw zajmujących się wykonywaniem prac budowlanych - na budowę domu przyjęto ok.10 Mg odpadów.

Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Płońsk realizowany jest workowy system selektywnego zbierania odbiorów komunalnych. Wytworzone odpady zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), będą podlegać segregacji oraz selektywnemu magazynowaniu w oznakowanych i zamykanych pojemnikach, po czym nastąpi ich przekazywanie wyłącznie specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia.

Reasumując, omawiane przedsięwzięcie na etapie realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z występowaniem typowej uciążliwości naznaczonej funkcjonowaniem placu budowy.

Będą to jednak uciążliwości o charakterze krótkoterminowym i chwilowym, które przy wywiązaniu się z założeń przedstawionych w karcie informacyjnej, nie powinny mieć zasadniczego wpływu na stan higieny środowiska na danym terenie jak również nie powinno mieć negatywnego wpływu na życie i zdrowie ludzi zarówno podczas budowy jak i eksploatacji.

Biorąc powyższe pod uwagę, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku postanowił jak w sentencji ww. opinii.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w postanowieniu znak: WOOŚ-I.4220.694.2025.IP z dnia 11 czerwca 2025 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś, które zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji (pkt 1-3).

W ramach inwestycji przewiduje się podział działki o nr. ew. 4/3 obręb 0005 Cempkowo na maksymalnie 29 niezależnych działek budowlanych wraz z towarzyszącą infrastrukturą i drogami dojazdowymi do każdej z nich. Po podziale działki zostaną przeznaczone pod zabudowę budynkami mieszkaniowymi o powierzchni zabudowy do 180 m<sup>2</sup>.

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.). Najbliżej położony obszary Natura 2000, obszar specjalnej ochrony siedlisk Aleja Pachnicowa PLH140054 zlokalizowany jest w odległości około 2,5 km w kierunku północno - wschodnim od terenu przeznaczzonego pod inwestycję.

Obecnie działka o nr ew. 4/3, obręb 0005, w miejscowości Cempkowo, jest terenem nieużytkowanym rolniczo (IVa, IVb, V i VI). Wizja lokalna przeprowadzona na terenie planowanej inwestycji wykazała, że działki graniczące stanowią tereny o charakterze luźnej zabudowy zagrodowej, tereny wykorzystywane rolniczo oraz użytki leśne. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po stronie południowej w odległości około 100 m od granicy inwestycji.

W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wycinki drzew lub krzewów. Planowane przedsięwzięcie zostanie wkomponowane w istniejącą zielen.

Analizowane przedsięwzięcie zostało zaplanowane w miejscu o umiarkowanych walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych. Inwestycja ta wiąże się ze śladowym wpływem na środowisko. Za sprawą realizacji zamierzenia inwestycyjnego uporządkowany zostanie teren aktualnie nieużytkowany gospodarczo.

Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w przedłożonej dokumentacji w opinii ww. organu, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru. W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska łąkowe.

Obszar przeznaczony pod inwestycję, znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych. Jednocześnie, w myśl art. 64 ust. 3a ustawy ooś, w sentencji niniejszego postanowienia wskazano na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków (lub wymagań) w zakresie ochrony przyrody.

Warunek nr 1 dotyczący sposobu montażu siatki ogrodzeniowej ma na celu umożliwienie swobodnego przemieszczania się przez teren budowy budynków drobnych zwierząt.

Natomiast warunek nr 2 dotyczący zastosowania odcieni szarości i zieleni do malowania budynków ma na celu zmniejszyć widoczność zabudowy w krajobrazie.

Warunek nr 3 dotyczący kontrolowania terenu oraz zabezpieczania wykopów ograniczy ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

Przedstawiając swoją opinię, organ przanalizował wszystkie aspekty z art. 63 ust. 1 ustawy ooś, jednakże ze względu na charakterystykę przedsięwzięcia ograniczył się do wykazania w opinii tych elementów, które mają faktyczne znaczenie dla przedsięwzięcia.

Niniejsza opinia nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Zgodnie z utartym orzecznictwem sądowno-administracyjnym, choć niniejsza opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie nie jest wiążąca, to wiążące są przepisy prawne w niej zawarte odnoszące się do aspektów środowiskowych (patrz m.in. wyrok WSA w Warszawie z dnia 5 listopada 2021 r., sygn. akt: IV SA/Wa 1059/21).

Dnia 13.06.2025 r. do tut. urzędu wpłynęła opinia znak: WC.ZZŚ.4901.101.2025.AC wydana 12 czerwca 2025 r. przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie reprezentującego w toczącym się postępowaniu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. W niniejszym dokumencie stwierdzono, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz wskazano na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś. Wskazane warunki i wymagania zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji (pkt 4-19).

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym.

Po analizie dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę informacje

zawarte w KIP i uzupełnieniu do KIP, Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Przedstawione uwarunkowania wskazane w pkt II ppkt 4-19 oraz działania, które inwestor przewidział do zastosowania w trakcie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, przyczynią się do ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Z przedłożonych akt sprawy, w tym KIP, wynikają niżej wyszczególnione rozwiązania.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia prawidłowo prowadzone prace budowlane, przy użyciu odpowiedniego, sprawnego technicznie sprzętu nie będą stanowiły zagrożenia dla środowiska wodnego.

W trakcie realizacji inwestycji będą prowadzone następujące czynności:

- Przygotowanie terenu i zjazdów na teren planowanej inwestycji - standardowe czynności polegające na przygotowaniu dostępu na teren budowy oraz przygotowanie miejsca dla lokalizacji parku maszynowego i terenów dla pracowników, przygotowanie miejsca na gromadzenie materiałów budowlanych oraz podłączenie do sieci energetycznej. Przewiduje się wytyczenia szlaków komunikacyjnych i zaplecza budowy z ewentualnym umocnieniem terenu poprzez ułożenie płyt betonowych,
- Przygotowanie zaplecza budowy - zlokalizowanie miejsca na materiały budowlane, usytuowanie kontenerów dla obsługi budowy, zorganizowanie zaplecza socjalnego dla pracowników,
- Porządkowanie terenu.

Z uwagi na warunki wodne raczej nie zajdzie konieczność wykonania odwodnień wykopów. W ramach realizacji wykopów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową planowane jest wykonanie ścianek szczelnych sięgających do warstwy półprzepuszczalnej i odwadnianie terenu tylko w obrębie terenu ograniczonego ściankami Larsena. Woda z odwodnienia, w zależności od głębokości wykopów, będzie odprowadzana przy zastosowaniu głofiltrów lub za pomocą studni - pomp.

Biorąc pod uwagę, że oddziaływanie związane z odwodnieniem wykopów budowlanych będzie oddziaływaniem krótkotrwałym, ograniczonym do etapu prowadzenia prac ziemnych, nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego wpływu na zasoby wodne tego obszaru. Technologia odwodnienia wykopów budowlanych w otulinie ścianek Larsena pozwoli na ograniczenie leja depresji do terenu ograniczonego ściankami.

Strefy magazynowania odpadów, jak i magazynowania sprzętu budowlanego zostaną dodatkowo wyposażone w skrzynki z sorbentem w celu umożliwienia szybkiego zebrania substancji ciekłych podczas ich ewentualnego rozlania.

Pojazdy biorące udział w pracach budowlanych będą tankowane paliwem na stacjach paliw, poza terenem inwestycji. W razie ewentualnej konieczności uzupełnienia paliw maszyn roboczych na terenie budowy, proces ten będzie odbywał się w miejscu utwardzonym płytami betonowymi, w strefie magazynowania sprzętu budowlanego.

Odpady będą selektywnie gromadzone w pojemnikach zabezpieczających przed przedostaniem się zawartości, na utwardzonym podłożu i przekazywane uprawnionej firmie.

Woda do celów socjalno-bytowych dostarczana będzie indywidualnie w pojemnikach lub butelkach. Na terenie inwestycji będzie się znajdowała toaleta przenośna typu TOI-TOI.

Na etapie eksploatacji zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z wodociągu wiejskiego. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych, bezodpływowych zbiorników tzw. szamb, które następnie będą wywożone specjalistycznym taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków. Dobowe

zapotrzebowanie na wodę dla 1 mieszkańca wynosi  $q=140 \text{ dm}^3/\text{d}$ , zakładając ilość mieszkańców inwestycji  $n=116$  osób, średnie dzienne zapotrzebowanie na wodę dla przedmiotowego zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wyniesie  $16,24 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w regionie Środkowej Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych o kodzie RW200010268949 (Naruszewka). Jest to naturalna część wód, dla której ogólny stan wód nie został oceniony, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

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 niezagrażone.

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.

Przedsięwzięcie położone jest poza obszarami wybrzeży, obszarami morskimi, obszarami górskimi i obszarami leśnymi.

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami chronionymi zbiorników wód śródlądowych.

Przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r.

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

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

Mając powyższe na uwadze Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie uznał za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dnia 18.06.2025 r. zgodnie z art. 49 Kpa zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu zbierania dowodów i materiałów w postępowaniu administracyjnym dot. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz o uzyskaniu w toku niniejszego postępowania ww. opinii. Przed wydaniem decyzji administracyjnej w sprawie wymagane jest zapewnienie możliwości zapoznania się przez strony z całością dokumentacji sprawy.

W wyznaczonym terminie strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa zapoznania się z zebrany materiał dowodowy.

Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uznał, że

po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

W związku z powyższym Wójt Gminy Płońsk, biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia, jego skalę i lokalizację oraz stanowiska organów opiniujących tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie reprezentującego Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. planowanego przedsięwzięcia oraz określił stosowne warunki dla realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

W świetle powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji.  
Integralną część decyzji stanowi załącznik - Charakterystyka przedsięwzięcia.

### ***P o u c z e n i e***

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia musi nastąpić nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Płońsk, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

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.

#### **Załączniki:**

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.) art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz – część I, pkt 45 – Załącznika do ustawy pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł (słownie: dwieście pięć złotych); potwierdzenie wykonania przelewu z dnia 11.03.2025 r. (potwierdzenie realizacji transakcji – wydruk z dnia 11.03.2025 r.).

**Z up. WÓJTA**  
*Jagna Bańka*  
**INSPEKTOR**  
ds. ochrony środowiska  
i leśnictwa

#### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Inwestora
2. Strony postępowania w trybie art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy o ośw w drodze publicznego obwieszczenia
3. aa

#### **Do wiadomości:**

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie, Plac Tadeusza Kościuszki 5, 06-400 Ciechanów
- 2) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów
- 3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Płońsku, ul. H. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk



**Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 4/3 w obszarze administracyjnym gminy Płońsk w miejscowości Cempkowo”**

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w powiecie płońskim, na terenie gminy Płońsk na działce o nr. ew. 4/3 obręb 0005 Cempkowo. Bezpośrednie połączenie komunikacyjne z planowaną zabudową mieszkaniową stanowi droga gminna o nr dz. 160 obręb 0005. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po stronie południowej w odległości ok. 100 metrów od granicy inwestycji.


Teren planowanego przedsięwzięcia zgodnie z informacją zawartą w KIP graniczy:

- Od strony zachodniej: grunty rolne,
- Od strony północnej: grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa w odległości ok. 200 m,
- Od strony wschodniej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 180 m,
- Od strony południowej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 100 m.

Działka o nr ewid. 4/3 obręb 0005 w miejscowości Cempkowo, obecnie jest terenem rolnym nieużytkowanym (IV a, IV b, V i VI).

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę zespołu maksymalnie 29 niezależnych budynków mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojazd do budynków, pojazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Maksymalna wysokość planowanych do realizacji budynków wyniesie ok. 7 m. W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się: wykonywanie robót ziemnych; wykonanie fundamentów pod budynki; wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacji; wykonanie infrastruktury terenów zielonych celem ochrony powierzchni ziemi; wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi; posadowienie konstrukcji budynków; prace wykończeniowe; uprzątniecie terenu po realizacji poszczególnych obiektów.

Domy będą posiadać niezbędną infrastrukturę techniczną (tj.: instalację wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną). Zaopatrzenie w wodę pitną i do celów gospodarczych odbywać się będzie z wodociągu gminnego lub własnego ujęcia. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych, bezodpływowych zbiorników tzw. szamb, które następnie będą wywożone specjalistycznym taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków. Do ogrzewania budynków przyjęto pompy ciepła. Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny bez użycia wentylatorów mechanicznych.

Z up. WÓJTA  
  
Joanna Bańka  
INSPEKTOR  
ds. ochrony środowiska  
i leśnictwa

