

Płońsk, dnia. 08.05.2026 r.

GK.6220.1.8.2025

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

Na podstawie art. 71 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, zwanej dalej „ustawą oos”), a także § 3 ust. 1 pkt 55 b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, zwanego dalej „Rozporządzeniem RM”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.09.2025 Inwestor Stanisław Wiktor Szwarczewski, zam. ul. Armii Krajowej 22/22 , 06-400 Ciechanów reprezentowany przez Pełnomocnika Aleksandrę Brudzyńską zam. ul. Płocka 69 lok. 2, 09-100 Płońsk o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **„Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 15/5; 15/6; 15/7; 15/8; 15/9; 15/10; 16/1; 16/2; 16/3; 16/4; 16/5; 16/6; 16/7; 16/8; 16/9; 16/10; 16/11; 16/12; 17/1; 17/2; 17/3; 17/4; 17/5; 17/6 i 17/7 w obszarze administracyjnym Gminy Płońsk w miejscowości Jeżewo”**.

**Orzekam**

- I. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „ Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 15/5; 15/6; 15/7; 15/8; 15/9; 15/10; 16/1; 16/2; 16/3; 16/4; 16/5; 16/6; 16/7; 16/8; 16/9; 16/10; 16/11; 16/12; 17/1; 17/2; 17/3; 17/4; 17/5; 17/6 i 17/7 w obszarze administracyjnym Gminy Płońsk w miejscowości Jeżewo”.
- II. określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem następujących elementów:
  1. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych. W przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
  2. Wszelkie „pułapki” (np. wykopy) należy starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania

- urządzeniami wodnymi uzyskać pozwolenie wodnoprawne na wykonanie, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację tych urządzeń zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960, ze zm.).
17. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych; odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich.
  18. Na etapie realizacji inwestycji wodę do celów budowlanych dostarczać indywidualnie przez każdego z właścicieli działek budowlanych;
  19. Wodę do celów socjalno-bytowych pracowników dostarczać indywidualnie w pojemnikach lub butelkach.
  20. Na etapie eksploatacji zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych prowadzić z wodociągu gminnego za zgodą zarządcy sieci
  21. Powstające podczas realizacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników przenośnej toalety typu TOI-TOI i przekazywać cyklicznie do odbioru uprawnionemu w tym zakresie podmiotowi.
  22. Powstające na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać bezpośrednio do indywidualnych podziemnych zbiorników bezodpływowych szamb o pojemności do 10 m<sup>3</sup>, posiadających odpowiednie certyfikaty szczelności i zagospodarowywać zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie; następnie ścieki za pośrednictwem uprawnionych podmiotów przekazywać do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków.
  23. Teren budowy wyposażyć w odpowiednią ilość pojemników/kontenerów do selektywnej zbiórki odpadów.
  24. Miejsca magazynowania odpadów luzem w fazie realizacji wyposażyć w plandeki z tworzyw sztucznych, aby zapobiec rozwiewaniu oraz wpływowi odpadów atmosferycznych na zawartość kontenerów.
  25. Gromadzenie odpadów niebezpiecznych prowadzić selektywnie w szczelnych oznakowanych pojemnikach, zlokalizowanych w przeznaczonym do tego miejscu, odpornych na działanie substancji w nich zawartych, zlokalizowanych w przeznaczonym do tego celu miejscu; odbiór ww. odpadów zlecać podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia z zakresu gospodarowania tego typu odpadami.
  26. Odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia gromadzić selektywnie w pojemnikach lub workach zlokalizowanych na terenie altan śmietnikowych i przekazywać uprawnionym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia.
  27. Gospodarkę odpadami na etapie likwidacji przedsięwzięcia prowadzić zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.
  28. Należy uprzątnąć teren inwestycji po zakończeniu prac związanych z budową.

### UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2025 r Pełnomocnik Inwestora – Aleksandra Brudzyńska wystąpiła do Wójta Gminy Płońsk o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „ Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 15/3; 15/4; 16 i 17 w obszarze administracyjnym Gminy Płońsk w miejscowości Jeżewo”.

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

Dnia 10.10.2025 r. wystosowano wezwanie do uzupełnienia braków we wniosku,

- Posadowienie konstrukcji budynków;
- Prace wykończeniowe;
- Uprzątniecie terenu po realizacji poszczególnych obiektów.

Przewidywana technologia budowy:

Budynki będą wykonane w konstrukcji murowanej lub szkieletowej drewniane.

Fundamenty w zależności od wyboru konstrukcji będą wykonane w postaci płyty fundamentowej lub ławy fundamentowej lub fundamenty słupowe.

Ściany zewnętrzne murowane z gazobetonu lub bloczków sylikatowych na zaprawie cementowo-wapiennej lub konstrukcji drewnianej.

Dach: kształt dachu dwuspadowy lub wielospadowy. Konstrukcja - drewniana lub w innej podobnej technologii.

Do ogrzewania budynków przyjęto pompy ciepła lub inne źródło ciepła zgodne z obowiązującą uchwałą antysmogową. Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny lub mechaniczny z odzyskiem ciepła. Zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z wodociągu gminnego lub ujęcia własnego. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, które będą wywożone specjalistycznym taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków. 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 budowa 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, a także że nałożone warunki zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w KIP, 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. Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55b 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). Działki nr 15/5; 15/6; 15/7; 15/8; 15/9; 15/10; 16/1; 16/2; 16/3; 16/4; 16/5; 16/6; 16/7; 16/8; 16/9; 16/10; 16/11; 16/12; 17/1; 17/2; 17/3; 17/4; 17/5; 17/6 i 17/7 obręb 0013 Jezewo, nie mają aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla ww. działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XXXVI/248/2017 z dnia 18 sierpnia

Ponadto ww. pismem wydłużono termin załatwienia sprawy do dnia 22 stycznia 2026 r.

Dnia 23.12.2025 r. wpłynęła opinia sanitarna ZNSHP.9027.2.97.2025 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku, w której stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Obwieszczeniem Wójta Gminy Płońsk z dnia 29.12.2025 r. organ zawiadomił strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 15.04.2026 r.

W dniu 29.12.2025 r. wezwano Pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia braków występujących w przedłożonych dokumentach nawiązując do wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 grudnia 2025 r.

Pełnomocnik Inwestora w dniu 30.12.2025 r. zwrócił się do Wójta Gminy Płońsk z prośbą o wydłużenie terminu uzupełnienia dokumentacji do 13.02.2026 r.

Dnia 31.12.2025 r. zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o przedłużenie terminu wyznaczonego na uzupełnienie dokumentacji, dotyczącej przedsięwzięcia pn: „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 15/5; 15/6; 15/7; 15/8; 15/9; 15/10; 16/1; 16/2; 16/3; 16/4; 16/5; 16/6; 16/7; 16/8; 16/9; 16/10; 16/11; 16/12; 17/1; 17/2; 17/3; 17/4; 17/5; 17/6 i 17/7 w obszarze administracyjnym Gminy Płońsk w miejscowości Jeżewo”.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie pismem znak:WC.ZZŚ.4901.225.2025.MN z dnia 2 stycznia 2026 r. przychylił się do prośby o przedłużenie terminu złożenia uzupełnienia do 13 lutego 2026 r., jednocześnie informując, że sprawa zostanie załatwiona do dnia 28 lutego 2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 12 stycznia 2026 r. wyraził zgodę na uzupełnienie dokumentacji do 13 lutego 2026 r., jednocześnie wskazując termin załatwienia sprawy do 12 maja 2026 r.

8 stycznia 2026 r. wpłynęło pismo Pełnomocnika z wyjaśnieniami, o które był wzywany 30.12.2025 r. Pismem z 12.01.2026 r. przekazano stosowne wyjaśnienia do Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie.

W dniu 27.01.2026 r. Pełnomocnik złożył uzupełnioną i poprawioną kartę informacji przedsięwzięcia. Ww. dokumenty zostały przekazane w dniu 29.01.2026 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Pismem znak:WC.ZZŚ.4901.225.2025.MN z dnia 27 lutego 2026 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie wydał opinię, że dla przedsięwzięcia pn: „Realizacja zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 15/5,15/6,15/7,15/8,15/9,

15/10,16/1,16/2,16/3,16/4,16/5,16/6,16/7,16/8,16/9,16/10,16/11,16/12,17/1,17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6 i 17/7 w obszarze administracyjnym gminy Płońsk w miejscowości Jeżewo”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania środowisko;

Pismem z dnia 27 marca 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji o następujące informacje:

1. Należy podać ilość i sposób zagospodarowania mas ziemnych powstałych w związku z realizacją inwestycji.
2. Należy podać sposób organizacji zaplecza budowy oraz środki minimalizujące wpływ na środowisko gruntowo - wodne związane np. z serwisowaniem maszyn czy tankowaniem pojazdów.

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 zebranych materiałem dowodowym.

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 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.

Z up. Wójta  
Jarosław Stefański  
Dyrektor  
Wydziału Infrastruktury Drogowej,  
Gospodarki komunalnej i Ochrony Środowiska

### **Pouczenie**

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 2021 r., poz. 1923 ze zm.) art. 1 ust. 1 pkt 1, lit. a oraz - część I, pkt 45 - Załącznika do ustawy pobrano opłatę

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie zespołu maksymalnie 71 niezależnych budynków mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci dróg dojazdowych, dojazdów do budynków, podjazdów, oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Z KIP wynika, że powierzchnia całkowita przedmiotowej działki wynosi 8,7387 ha, z czego na potrzeby inwestycji zostanie przeznaczona:

- powierzchnia zabudowy ok. 1,2 ha,
- powierzchnia utwardzona ok. 1,5 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna ok. 6,0387 ha.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55b 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). W przedmiotowej sprawie należy zważyć co następuje: Działki o nr ew. nr 15/5; 15/6; 15/7; 15/8; 15/9; 15/10; 16/1; 16/2; 16/3; 16/4; 16/5; 16/6; 16/7; 16/8; 16/9; 16/10; 16/11; 16/12; 17/1; 17/2; 17/3; 17/4; 17/5; 17, w miejscowości Jeżewo, które będą stanowiły teren inwestycji obecnie są terenem rolnym, grunty orne klasy IV a, IV b, V. Obecnie teren stanowi nieużytek rolny. Zamierzeniem inwestora jest wykonanie maksymalnie 71 niezależnych działek budowlanych. Działki zostaną przeznaczone pod zabudowę na budynki mieszkaniowe o powierzchni zabudowy do 180 m<sup>2</sup>. Maksymalna wysokość planowanych do realizacji budynków wyniesie ok. 9 m. Bezpośrednie połączenie komunikacyjne z planowaną zabudową mieszkaniową stanowi droga gminna o nr dz.84/2 obręb 0013. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po stronie południowej w odległości 35 m od granicy inwestycji, od strony zachodniej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok.15 m. od strony północnej : grunty rolne. Od strony wschodniej: grunty rolne, najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest ok. 140 m. W bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia występują głównie tereny rolne, nie występują tu obiekty przemysłowe i usługowe stanowiące źródło znacznych emisji do środowiska. Z tego względu nie istnieje ryzyko wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych, powodujących przekroczenie obowiązujących standardów jakości środowiska.

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: