

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 572) w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04 grudnia 2024r. Pani Magdaleny Albayrak ul. Niska 15, 97-220 Rzeczyca w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: **„Budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 71 obręb Glina, gm. Rzeczyca”**,

Wójt Gminy Rzeczyca

1. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przez Inwestora przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 71 obręb Glina, gm. Rzeczyca”.
2. Określa warunki i wymagania realizacji przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 oraz 82 ust. 1 pkt 1 lit. b 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.

Na etapie realizacji i/lub eksploatacji przedsięwzięcia należy uwzględnić następujące działania:

1. Wydzielić 17 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz terenem obsługi komunikacyjnej.
2. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się nie stosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom.
3. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰. Dopuszcza się prowadzenie prac w sposób ciągły wynikający z technologii lub w późniejszym etapie prac wykończeniowych wewnątrz obiektów w porze nocnej.
4. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) należy przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac

w ww. okresie jeśli teren będzie utrzymany w stanie zaorany lub po przeprowadzeniu kontroli przez nadzór przyrodniczy pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione (1-3 dni przed rozpoczęciem prac). W przypadku ryzyka zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk lub płoszenia, niepokojenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, prace należy wstrzymać i postępować zgodnie ze wskazaniem nadzoru przyrodniczego.

5. Na etapie realizacji przedsięwzięcia co najmniej raz dziennie należy kontrolować plac budowy (w tym wykopy, mogące powstać zagłębienia wypełnione wodą, zastoiska wody, inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt) w celu poszukiwania uwieczonych zwierząt, a w razie potrzeby uwiecznione zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość przetrwania zwierząt we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji.
6. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodnictwa. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej – pnia i korony oraz części podziemnej – korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego, itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2 m w odległości co najmniej 1 m od brzozy pni – po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z wygrodzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy w miarę możliwości wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.
7. W trakcie realizacji inwestycji stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
8. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
9. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, lokalizować na utwardzonej powierzchni, zabezpieczającej przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód, poza terenami zagrożonymi powodzią;
10. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady magazynować w sposób selektywny na utwardzonej powierzchni, a następnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
11. Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
12. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji, a w przypadku gdy zaistnieje konieczność ingerencji w urządzenia melioracyjne dokonać rozwiązania kolizji z ww. urządzeniami lub

- zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych.
13. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzać powierzchniowo do gruntu bez szkód dla gruntów sąsiednich.
 14. W trakcie realizacji i eksploatacji wyposażyć inwestycję w materiały sorbcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 15. Na etapie budowy ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet), zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuszczać do ich przepełnienia) przez uprawnione podmioty.
 16. Wodę na etapie budowy dostarczać za pomocą beczkowozów, a na etapie eksploatacji inwestycji dostarczać z przyłącza wodociągowego, na warunkach ustalonych z gestorem sieci.
 17. Powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności nie mniejszej niż 10 m³ każdy.
 18. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na tereny zielone nie powodując zalewania terenów sąsiednich, a w miarę możliwości retencjonować i wykorzystywać np. do podlewania ogródków.
 19. Na etapie eksploatacji odpady gromadzić selektywnie w zamkniętych pojemnikach, na szczelnej, zadaszonej powierzchni.

Uzasadnienie

W dniu 04 grudnia 2024r. Pani Magdalena Albayrak ul. Niska 15, 97-220 Rzeczyca zwróciła się z wnioskiem do tutejszego Urzędu Gminy w Rzeczyca o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 71 obręb Glina, gm. Rzeczyca”.

Przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymienione jest w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Organ dokonał analizy przedłożonego wniosku i stwierdził, że nie zawierał braków formalnych, w związku z czym 11 grudnia 2024r. pismem znak: UG-RGO.6220.13.2024.EK wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W niniejszej sprawie ustalono, że liczba stron postępowania przekracza 10, stąd zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zastosowano przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w myśl którego, strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu poprzez obwieszczenia lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia. Obwieszczenie wywieszono w dniach 13.12.2024r. – 30.12.2024r. włącznie.

Jednocześnie w dniu 11 grudnia 2024r. organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Maz. oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. o wydanie opinii czy dla ww. przedsięwzięcia zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 18 grudnia 2024r. znak: WOOS.4220.752.2024.JKo wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 71 obręb Glina, gm. Rzeczyca” nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji istotnych warunków i wymagań korzystania ze środowiska.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Maz. w drodze pisma znak: ZNS.90281.703.2024 z dnia 23 grudnia 2024r. (data wpływu do Urzędu Gminy w Rzeczy 27 grudnia 2024r.) wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektor Zarządu Zlewni w Piotrkowie Tryb. pismem znak: WP.ZZS.4901.307.2024.MP z dnia 22 stycznia 2025r. (data wpływu do Urzędu Gminy w Rzeczy 24 stycznia 2024r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji istotnych warunków i wymagań korzystania ze środowiska.

Wójt Gminy Rzeczyca, po przeanalizowaniu dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów dowodowych, uwzględniając łącznie uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, opinii wyrażonej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim stwierdza, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w następujący sposób:

Podstawą oceny wpływu oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia jest kip, stanowiąca podstawowy dowód w sprawie.

Ustalając, czy dla przedsięwzięcia potrzebne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko czy też nie organ przeanalizował jaki jest jego rodzaj, cechy i skala, położenie względem cennych elementów środowiska przyrodniczego, w tym względem form ochrony przyrody, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z realizacją oraz rodzaje emisji i uciążliwości, jakie wystąpią na etapie jego realizacji, eksploatacji i likwidacji.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 71 obręb Glina, gm. Rzeczyca.

Teren inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 71, obręb Glina, gmina Rzeczyca posiada powierzchnię 2,38 ha jest niezabudowany (grunty orne RV). Na terenie inwestycji rosło zboże, a przy granicy działki rośnie roślinność trawiasta.

Tereny zlokalizowane wokół planowanej inwestycji to:

- a) teren przyległy położony na północ od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 70 w obrębie Glina – użytkowany jest jako grunt orny, który nie podlega ochronie akustycznej.
- b) teren przyległy położony na wschód od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 72 w obrębie Glina – użytkowany jest jako droga i nie podlega ochronie akustycznej.
- c) teren przyległy położony na południe od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 84 w obrębie Glina – użytkowany jest jako droga i nie podlega ochronie

akustycznej.

- d) teren przyległy położony na zachód od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 63 w obrębie Glina – użytkowany jest jako droga i który nie podlega ochronie akustycznej.

Najbliższe tereny objęte ochroną prawną przed hałasem to tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane w stosunku do granic działki nr ewid. 71, obręb Glina na której planuje się lokalizację przedsięwzięcia i prowadzenie działalności będącej potencjalnym źródłem hałasu, w odległości:

- a) ok. 160 m w kierunku północno-zachodnim - zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 60/3, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112) dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy,
- b) ok. 130 m w kierunku północnym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce o nr ewid. 69/2, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 50 dB dla pory dnia i 40 dB dla pory nocy.
- c) ok. 200 m w kierunku wschodnim- zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 106/2, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy,
- d) ok. 160 m w kierunku północno-wschodnim - zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 77, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy,
- e) ok. 345 m w kierunku południowo-zachodnim - zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 100, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy.

Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesów osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie na sposób ich użytkowania. Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie mieścił się w całości na terenie działki, na której planowana jest i zostanie zrealizowana inwestycja.

Teren inwestycji zostanie podzielony na 17 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren ma dostęp do drogi publicznej – dz. nr ewid. 84, 63. Dla poszczególnych działek po podziale planuje się dojazd przez planowane drogi dojazdowe.

Obecnie teren, na którym ma być realizowana inwestycja stanowi 100% powierzchnia biologicznie czynna.

Planowany podział gruntów – teren działki nr ewid. 71:

planowana działka	powierzchnia planowanej działki	
dz. nr 1	0,1230	ha
dz. nr 2	0,1320	ha
dz. nr 3	0,1150	ha
dz. nr 4	0,1780	ha
dz. nr 5	0,1150	ha
dz. nr 6	0,1200	ha
dz. nr 7	0,2100	ha
<i>dz. nr 8 - dr dojazdowa</i>	<i>0,0720</i>	<i>ha</i>
dz. nr 9	0,1150	ha

dz. nr 10	0,1200	ha
dz. nr 11	0,1550	ha
dz. nr 12	0,1150	ha
dz. nr 13	0,1000	ha
dz. nr 14	0,1300	ha
<i>dz. nr 15 - dr dojazdowa</i>	<i>0,0550</i>	<i>ha</i>
dz. nr 16	0,1200	ha
dz. nr 17	0,1750	ha
dz. nr 18	0,1100	ha
dz. nr 19	0,1200	ha
łącznie:	2,3800	ha

Charakterystyka projektowanego zagospodarowania terenu:

Powierzchnie	Wartość [ha]	udział [%]
powierzchnia zajmowanej nieruchomości	2,3800	100
powierzchnia przekształcana	2,3800	100
powierzchnia zabudowy budynków	0,3400	33
powierzchnia nawierzchni utwardzonej przy budynkach	0,4400	
powierzchnia biologicznie czynna	1,6000	67

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano:

- budowę 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach,
- wykonanie przyłączy: energetycznego, wodociągowego,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej lub wiatrowej z magazynami energii,
- wykonanie atestowanych szczelnych zbiorników na ścieki,
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne będą parterowe podpiwniczone lub bez podpiwniczenia z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym. Realizacja garażu maksymalnie jako dwustanowiskowego wbudowanego w bryłę budynku przy uwzględnieniu wskazanych min/maks. powierzchni zabudowy budynku i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości, na której nastąpi realizacja zabudowy.

Planowana powierzchnia zabudowy:

- a) 17 budynków o pow.: od 70 m² do 200 m² każdy, co łącznie stanowi: od 1190 m² do 3400 m²,
- b) powierzchnie utwardzone na działkach, na których nastąpi realizacja zabudowy (tarasy, chodniki, miejsca parkingowe) zajmować będą: ok. 200 m² tj. łącznie do 3400 m²,
- c) powierzchnia drogi wewnętrznej ok. 1270 m² – utwardzonej kruszywem np. tłuczniem, kamieniem naturalnym lub żwirem.

Inne parametry zabudowy (podobne do tych, które są w sąsiedztwie):

- a) szerokość elewacji frontowej: od 6,0 m do 16,0 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (*okapu, ostatniego gzymsu lub attyki*): od 2,5 m do 4,5 m, z dopuszczeniem wysokości dla elewacji frontowej przy realizacji dachu dwupołaciowego o kalenicy prostopadłej do frontu nieruchomości do 9,0m,
- c) geometria dachu:
 - dach dwu lub wielopołaciowy, o kącie nachylenia połaci: od 20° do 45°;
 - dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci do 12°

nad częścią budynku mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku, tarasu, na lukarnach,

- wysokość kalenicy: do 9,0 m,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wybudowane metodą tradycyjną w następującej technologii:

- ławy fundamentowe: żelbetonowe, wylewane,
- ściany fundamentowe: żelbetonowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych,
- ściany nadziemne: murowane z cegły ceramicznej lub bloczków gazobetonowe,
- dachy o konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub blacha,
- ściany i okna będą o wysokiej izolacyjności termicznej w celu zminimalizowania zużycia czynnika grzewczego.

Dla realizacji planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę – możliwe będzie podłączenie do sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – możliwe będzie podłączenie do sieci energetycznej lub poprzez odnawialne źródła energii np. instalację fotowoltaiczną z magazynami energii typu off grid,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności ok. 10 m³ każdy, ścieki te będą wywożone przez wyspecjalizowaną firmę do oczyszczalni ścieków
- zaopatrzenie w ciepło - każdy dom posiadać będzie indywidualne źródło ciepła (np. kotły na paliwo stałe; możliwe sposoby ogrzewania: panele słoneczne, elektryczne panele grzewcze, pompy ciepła),
- odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren każdej z działek,
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę Rzeczycza (tj. zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Rzeczycza).

Na etapie podziału geodezyjnego gruntów nie przewiduje się robót budowlanych.

Teren inwestycji nie jest zabudowany. Na terenie inwestycji rosło zboże, a przy granicy działki rośnie roślinność trawiasta. Po podziale terenu inwestycji na działki, właściciele zagospodarują teren mając na uwadze pozostawienie terenów zielonych, powierzchni biologicznie czynnej, poprzez np. nasadzenie krzewów i drzew ozdobnych przydomowych. Do nasadzeń należy wykorzystać gatunki rodzime, miododajne, zabrania się nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin.

Dodatkowo informuje się, iż w przypadku, jeśli skutkiem robót budowlanych, bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonanie czynności podlegających zakazom zgodnie z przepisami odrębnymi.

Drzewa zlokalizowane (w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji) będące w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia, nie będą usuwane, a jeżeli narażone będą na uszkodzenia muszą zostać zabezpieczone. W pobliżu zadrzewień prace będą prowadzone ze szczególną ostrożnością. Jeśli zajdzie taka konieczność, zadrzewienia zostaną zabezpieczone przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. ich wygrodenie lub oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem

materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej będą wykonywane głównie ręcznie ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazu w okolicy. Przedsięwzięcie będzie składało się z trzech faz: faza realizacji (podział oraz zabudowa), faza eksploatacji (funkcja mieszkalna jednorodzinna), faza likwidacji (aktualnie nie jest planowana).

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. W KIP określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

W KIP opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Opisano sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w KIP i w sentencji niniejszej decyzji powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu i wycinką zadrzewień. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwale i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszej decyzji, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio

zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego przede wszystkim z tytułu spalania paliw w kotłach grzewczych i będzie uzależniona od zastosowanego rodzaju paliwa. Projektowane systemy grzewcze powinny być oparte na paliwach niskoemisyjnych. Zalecane jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Ponadto źródłem powstawania emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie niezorganizowana emisja pochodząca z ruchu komunikacyjnego po terenie inwestycji. Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia emisje te będą stosunkowo niewielkie.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia – zabudowa mieszkaniowa, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy przemieszczające się po osiedlu. Planowane przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na niewielką skalę i charakter, nie będzie znacząco oddziaływało na sąsiadujące tereny, w tym na tereny chronione akustycznie.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu (każda posesja zapewniiony będzie mieć teren biologicznie czynny). Wody te nie będą narażone na kontakt z substancjami niebezpiecznymi.

Jako rozwiązanie chroniące środowisko gruntowo-wodne na etapie eksploatacji zaleca się zagospodarowanie części wód opadowych i roztopowych poprzez system ich zbierania, a następnie wykorzystywanie do podlewania zieleni. Ponadto zaleca się wykonanie utwardzeń z materiałów umożliwiających infiltrację wód opadowych (np. ażurowe płyty, ścieżka kamienna, żwir itp.) tam gdzie to możliwe, a w przypadku konieczności stosowania kostki betonowej – ograniczenie jej powierzchni do niezbędnego minimum.

Etap eksploatacji związany będzie także z powstawaniem typowych odpadów komunalnych. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Z informacji zawartych w KIP wynika, że nie przewiduje się kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie znajduje się w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego. Otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody, wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Przez zagrożenie zewnętrzne należy rozumieć czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany cech fizycznych, chemicznych lub biologicznych zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych, wynikający z przyczyn naturalnych lub z działalności człowieka, mający swoje źródło poza granicami obszarów lub obiektów podlegających ochronie prawnej. Analizując funkcję otuliny, położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy uznać, że nie będzie ono kolidowało z funkcją otuliny.

Teren inwestycji znajduje się w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania przyrodnicze, dotychczasowe zagospodarowanie (znaczące przekształcenie antropogeniczne) otoczenia lokalizacji terenu inwestycyjnego oraz wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz ograniczony zasięg planowanego zamierzenia inwestycyjnego, stwierdza się brak możliwości wystąpienia negatywnych oddziaływań na przedmioty ochrony dla, których Spalski Park Krajobrazowy został powołany.

Zabudowa mieszkaniowa objęta wnioskiem nie stanowi formy działalności człowieka, która mogłaby w istotny sposób negatywnie wpływać na Spalski Park Krajobrazowy – na cechy fizyczne, chemiczne lub biologiczne zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych tej formy ochrony przyrody. Przedmiotowe przedsięwzięcie wkomponuje się w zastany krajobraz a planowane domy zostaną zaprojektowane jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w odległości ok. 800 m od korytarza ekologicznego Dolina Wisły-Dolina Pilicy GKPnC-8C. Na terenie inwestycyjnym oraz na terenach przyległych nie występują struktury krajobrazowe, które by mogły pełnić istotną rolę lokalnych korytarzy ekologicznych. Nie prognozuje się powstania bariery ekologicznej ze strony przedsięwzięcia, która by mogła zakłócić swobodne migrowanie i lokalne przemieszczanie się fauny. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań ze strony inwestycji na drożność przemieszczania się ssaków oraz w aspekcie fragmentacji czy utraty żerowisk.

W pobliżu terenu przedsięwzięcia (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) znajdują się inne formy ochrony przyrody:

- Spalski Park Krajobrazowy w odległości 0,5 km,
- Rezerwat przyrody Żądłowice w odległości 2,49 km,
- obszar należący do sieci Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w odległości 2,5 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie.

Na podstawie zgromadzonej dokumentacji można także stwierdzić, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów – teren stanowi działkę rolną. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym) w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono rozwiązania chroniące środowisko dotyczące terminu prowadzenia prac ziemnych oraz kontroli wykopów na obecność zwierząt i w razie konieczności przenoszenie ich poza teren prac. Mając na uwadze fakt, iż inwestycja będzie realizowana na terenach wiejskich, zaleca się przed rozpoczęciem budowy zabezpieczyć teren inwestycyjny ogrodzeniem (np. siatką ogrodzeniową o ciasnym splocie), by zasiedlająca powierzchnie przyległe fauna nie przedostawała się w obszar objęty działaniami realizacyjnymi.

Z KIP nie wynika, aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się jeziora, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszary górskie, obszary leśne, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. W granicach opracowania nie występują płynące i stojące wody powierzchniowe. Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia można jednoznacznie stwierdzić, iż nie będzie ono powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z danymi GUS na początku roku 2024 gęstość zaludnienia obszaru gminy wiejskiej Rzeczy wynosiła 41 os/km². Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu, na którym będzie realizowane oraz terenu z nim sąsiadującego. Przy założeniach przyjętych w KIP, przedsięwzięcie będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

Na podstawie informacji zawartych w zgromadzonej dokumentacji należy stwierdzić, że na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia przy przyjętych założeniach technicznych nie będą występowały oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Nie wystąpi prawdopodobieństwo znacząco negatywnego oddziaływania na żaden z komponentów środowiska. Przyjęte działania minimalizujące wskazane w KIP oraz warunki określone w sentencji niniejszej decyzji będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac podczas realizacji przedsięwzięcia i późniejszej eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego organ pismem oraz obwieszczeniem z dnia 31 stycznia 2025r. znak: UG-RGO.6220.13.2024.EK zawiadomił strony o zebranych dokumentach i materiałach dających podstawę do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji i umożliwił stronom postępowania zapoznanie się z materiałem dowodowym,

zgłoszenie ewentualnych żądań i wniosków w terminie 7 dni od daty dokonania obwieszczenia. Obwieszczenie wywieszono w dniach 31.01.2025r. – 21.02.2025r. włącznie.

Do zebranych dowodów i materiałów w przedmiotowej sprawie nie wniesiono żadnych uwag i wniosków

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, za pośrednictwem Wójta Gminy Rzeczyca w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydał decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



[Signature]
Z up. **WÓJTA**
Iwona Łuszcz-Krawczyk
Zastępca Wójta

Załączniki :

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Magdalena Albayrak
ul. Niska 15
97-220 Rzeczyca;
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 KPA - obwieszczenie
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
w Łodzi
ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź;
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
w Tomaszowie Maz.
ul. Majowa 1/13, 97-200 Tomaszów Maz;
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb.
ul. Gabriela Narutowicza 9/13, 97-300 Piotrków Tryb.

Załącznik Nr 1
do decyzji Wójta Gminy Rzeczyca
Nr UG-RGO.6220.13.2024.EK
z dnia .27. lutego 2025r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 71 obręb Glina, gm. Rzeczyca.

Teren inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 71, obręb Glina, gmina Rzeczyca posiada powierzchnię 2,38 ha jest niezabudowany (grunty orne RV). Na terenie inwestycji rośnie zboże, a przy granicy działki rośnie roślinność trawiasta.

Tereny zlokalizowane wokół planowanej inwestycji to:

- a) teren przyległy położony na północ od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 70 w obrębie Glina – użytkowany jest jako grunt orny, który nie podlega ochronie akustycznej.
- b) teren przyległy położony na wschód od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 72 w obrębie Glina – użytkowany jest jako droga i nie podlega ochronie akustycznej.
- c) teren przyległy położony na południe od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 84 w obrębie Glina – użytkowany jest jako droga i nie podlega ochronie akustycznej.
- d) teren przyległy położony na zachód od planowanej inwestycji obejmujący działkę nr ewid. 63 w obrębie Glina – użytkowany jest jako droga i który nie podlega ochronie akustycznej.

Najbliższe tereny objęte ochroną prawną przed hałasem to tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane w stosunku do granic działki nr ewid. 71, obręb Glina na której planuje się lokalizację przedsięwzięcia i prowadzenie działalności będącej potencjalnym źródłem hałasu, w odległości:

- a) ok. 160 m w kierunku północno-zachodnim - zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 60/3, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112) dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy,
- b) ok. 130 m w kierunku północnym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce o nr ewid. 69/2, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 50 dB dla pory dnia i 40 dB dla pory nocy.
- c) ok. 200 m w kierunku wschodnim- zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 106/2, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy,
- d) ok. 160 m w kierunku północno-wschodnim - zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 77, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy,
- e) ok. 345 m w kierunku południowo-zachodnim - zabudowa zagrodowa na działce o nr ewid. 100, obręb Glina, gm. Rzeczyca, dla której zgodnie z ww. Rozporządzeniem

dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy.

Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesów osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie na sposób ich użytkowania. Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie mieścił się w całości na terenie działki, na której planowana jest i zostanie zrealizowana inwestycja.

Teren inwestycji zostanie podzielony na 17 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren ma dostęp do drogi publicznej – dz. nr ewid. 84, 63. Dla poszczególnych działek po podziale planuje się dojazd przez planowane drogi dojazdowe.

Obecnie teren, na którym ma być realizowana inwestycja stanowi 100% powierzchnia biologicznie czynna.

Planowany podział gruntów – teren działki nr ewid. 71:

planowana działka	powierzchnia planowanej działki	
dz. nr 1	0,1230	ha
dz. nr 2	0,1320	ha
dz. nr 3	0,1150	ha
dz. nr 4	0,1780	ha
dz. nr 5	0,1150	ha
dz. nr 6	0,1200	ha
dz. nr 7	0,2100	ha
<i>dz. nr 8 - dr dojazdowa</i>	<i>0,0720</i>	<i>ha</i>
dz. nr 9	0,1150	ha
dz. nr 10	0,1200	ha
dz. nr 11	0,1550	ha
dz. nr 12	0,1150	ha
dz. nr 13	0,1000	ha
dz. nr 14	0,1300	ha
<i>dz. nr 15 - dr dojazdowa</i>	<i>0,0550</i>	<i>ha</i>
dz. nr 16	0,1200	ha
dz. nr 17	0,1750	ha
dz. nr 18	0,1100	ha
dz. nr 19	0,1200	ha
łącznie:	2,3800	ha

Charakterystyka projektowanego zagospodarowania terenu:

Powierzchnie	Wartość [ha]	udział [%]
powierzchnia zajmowanej nieruchomości	2,3800	100
powierzchnia przekształcana	2,3800	100
powierzchnia zabudowy budynków	0,3400	33

powierzchnia nawierzchni utwardzonej przy budynkach	0,4400	
powierzchnia biologicznie czynna	1,6000	67

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano:

- budowę 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach,
- wykonanie przyłączy: energetycznego, wodociągowego,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej lub wiatrowej z magazynami energii,
- wykonanie atestowanych szczelnych zbiorników na ścieki,
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne będą parterowe podpiwniczone lub bez podpiwniczenia z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym. Realizacja garażu maksymalnie jako dwustanowiskowego wbudowanego w bryłę budynku przy uwzględnieniu wskazanych min/maks. powierzchni zabudowy budynku i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości, na której nastąpi realizacja zabudowy.

Planowana powierzchnia zabudowy:

- a) 17 budynków o pow.: od 70 m² do 200 m² każdy, co łącznie stanowi: od 1190 m² do 3400 m²,
- b) powierzchnie utwardzone na działkach, na których nastąpi realizacja zabudowy (tarasy, chodniki, miejsca parkingowe) zajmować będą: ok. 200 m² tj. łącznie do 3400 m²,
- c) powierzchnia drogi wewnętrznej ok. 1270 m² – utwardzonej kruszywem np. tłuczniem, kamieniem naturalnym lub żwirem.

Inne parametry zabudowy (podobne do tych, które są w sąsiedztwie):

- a) szerokość elewacji frontowej: od 6,0 m do 16,0 m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (*okapu, ostatniego gzymsu lub attyki*): od 2,5 m do 4,5 m, z dopuszczeniem wysokości dla elewacji frontowej przy realizacji dachu dwupołaciowego o kalenicy prostopadłej do frontu nieruchomości do 9,0m,
- c) geometria dachu:
 - dach dwu lub wielopołaciowy, o kącie nachylenia połaci: od 20° do 45°;
 - dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci do 12° nad częścią budynku mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku, tarasu, na lukarnach,
 - wysokość kalenicy: do 9,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wybudowane metodą tradycyjną w następującej technologii:

- ławy fundamentowe: żelbetonowe, wylewane,
- ściany fundamentowe: żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych,
- ściany nadziemne: murowane z cegły ceramicznej lub bloczków gazobetonowe,
- dachy o konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub blacha,
- ściany i okna będą o wysokiej izolacyjności termicznej w celu zminimalizowania zużycia czynnika grzewczego.

Dla realizacji planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę – możliwe będzie podłączenie do sieci wodociągowej,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – możliwe będzie podłączenie do sieci energetycznej lub poprzez odnawialne źródła energii np. instalację fotowoltaiczną z magazynami energii typu off grid,
- odprowadzenie ścieków bytowych – do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności ok. 10 m³ każdy, ścieki te będą wywożone przez wyspecjalizowaną firmę do oczyszczalni ścieków
- zaopatrzenie w ciepło - każdy dom posiadać będzie indywidualne źródło ciepła (np. kotły na paliwo stałe; możliwe sposoby ogrzewania: panele słoneczne, elektryczne panele grzewcze, pompy ciepła),
- odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren każdej z działek,
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę Rzeczyca (tj. zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Rzeczyca).

Na etapie podziału geodezyjnego gruntów nie przewiduje się robót budowlanych.

Teren inwestycji nie jest zabudowany. Na terenie inwestycji rośło zboże, a przy granicy działki rośnie roślinność trawiasta. Po podziale terenu inwestycji na działki, właściciele zagospodarują teren mając na uwadze pozostawienie terenów zielonych, powierzchni biologicznie czynnej, poprzez np. nasadzenie krzewów i drzew ozdobnych przydomowych. Do nasadzeń należy wykorzystać gatunki rodzime, miododajne, zabrania się nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin.

Dodatkowo informuje się, iż w przypadku, jeśli skutkiem robót budowlanych, bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonanie czynności podlegających zakazom zgodnie z przepisami odrębnymi.

Drzewa zlokalizowane (w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji) będące w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia, nie będą usuwane, a jeżeli narażone będą na uszkodzenia muszą zostać zabezpieczone. W pobliżu zadrzewień prace będą prowadzone ze szczególną ostrożnością. Jeśli zajdzie taka konieczność, zadrzewienia zostaną zabezpieczone przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. ich wyгородzenie lub oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej będą wykonywane głównie ręcznie ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazu w okolicy. Przedsięwzięcie będzie składało się z trzech faz: faza realizacji (podział oraz zabudowa), faza eksploatacji (funkcja mieszkalna jednorodzinna), faza likwidacji (aktualnie nie jest planowana).

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia

podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. W KIP określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

W KIP opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Opisano sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w KIP i w sentencji niniejszej decyzji powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu i wycinką zadrzewień. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszej decyzji, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości

środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego przede wszystkim z tytułu spalania paliw w kotłach grzewczych i będzie uzależniona od zastosowanego rodzaju paliwa. Projektowane systemy grzewcze powinny być oparte na paliwach niskoemisyjnych. Zalecane jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Ponadto źródłem powstawania emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie nieorganizowana emisja pochodząca z ruchu komunikacyjnego po terenie inwestycji. Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia emisje te będą stosunkowo niewielkie.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia – zabudowa mieszkaniowa, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy przemieszczające się po osiedlu. Planowane przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na niewielką skalę i charakter, nie będzie znacząco oddziaływało na sąsiadujące tereny, w tym na tereny chronione akustycznie.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu (każda posesja zapewniony będzie mieć teren biologicznie czynny). Wody te nie będą narażone na kontakt z substancjami niebezpiecznymi.

Jako rozwiązanie chroniące środowisko gruntowo-wodne na etapie eksploatacji zaleca się zagospodarowanie części wód opadowych i roztopowych poprzez system ich zbierania, a następnie wykorzystywanie do podlewania zieleni. Ponadto zaleca się wykonanie utwardzeń z materiałów umożliwiających infiltrację wód opadowych (np. ażurowe płyty, ścieżka kamienna, żwir itp.) tam gdzie to możliwe, a w przypadku konieczności stosowania kostki betonowej – ograniczenie jej powierzchni do niezbędnego minimum.

Etap eksploatacji związany będzie także z powstawaniem typowych odpadów komunalnych. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Z informacji zawartych w KIP wynika, że nie przewiduje się kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie znajduje się w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego. Otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody, wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Przez zagrożenie zewnętrzne należy rozumieć czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany cech fizycznych, chemicznych lub biologicznych zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych, wynikający z przyczyn naturalnych lub z działalności człowieka, mający swoje źródło poza granicami obszarów lub obiektów podlegających ochronie prawnej. Analizując funkcję otuliny, położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy uznać, że nie będzie ono kolidowało z funkcją otuliny.

Teren inwestycji znajduje się w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania przyrodnicze, dotychczasowe zagospodarowanie (znaczące przekształcenie antropogeniczne) otoczenia lokalizacji terenu inwestycyjnego oraz wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz ograniczony zasięg planowanego zamierzenia inwestycyjnego, stwierdza się brak możliwości wystąpienia negatywnych oddziaływań na przedmioty ochrony dla, których Spalski Park Krajobrazowy został powołany.

Zabudowa mieszkaniowa objęta wnioskiem nie stanowi formy działalności człowieka, która mogłaby w istotny sposób negatywnie wpływać na Spalski Park Krajobrazowy – na cechy fizyczne, chemiczne lub biologiczne zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych tej formy ochrony przyrody. Przedmiotowe przedsięwzięcie wkomponuje się w zastany krajobraz a planowane domy zostaną zaprojektowane jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w odległości ok. 800 m od korytarza ekologicznego Dolina Wisły-Dolina Pilicy GKPnC-8C. Na terenie inwestycyjnym oraz na terenach przyległych nie występują struktury krajobrazowe, które by mogły pełnić istotną rolę lokalnych korytarzy ekologicznych. Nie prognozuje się powstania bariery ekologicznej ze strony przedsięwzięcia, która by mogła zakłócić swobodne migrowanie i lokalne przemieszczanie się fauny. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań ze strony inwestycji na drożność przemieszczania się ssaków oraz w aspekcie fragmentacji czy utraty żerowisk.

W pobliżu terenu przedsięwzięcia (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) znajdują się inne formy ochrony przyrody:

- Spalski Park Krajobrazowy w odległości 0,5 km,
- Rezerwat przyrody Żądłowice w odległości 2,49 km,
- obszar należący do sieci Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w odległości 2,5 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie.

Na podstawie zgromadzonej dokumentacji można także stwierdzić, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów – teren stanowi działkę rolną. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym) w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono rozwiązania chroniące środowisko dotyczące terminu prowadzenia prac ziemnych oraz kontroli wykopów na obecność zwierząt i w razie konieczności przenoszenie ich poza teren prac. Mając na uwadze fakt, iż inwestycja będzie realizowana na terenach wiejskich, zaleca się przed rozpoczęciem budowy zabezpieczyć teren inwestycyjny ogrodzeniem (np. siatką ogrodzeniową o ciasnym splocie), by zasiedlająca powierzchnie przyległe fauna nie przedostawała się w obszar objęty działaniami realizacyjnymi.

Z KIP nie wynika, aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się jeziora, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszary górskie, obszary leśne, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. W granicach opracowania nie występują płynące i stojące wody powierzchniowe. Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia można jednoznacznie stwierdzić, iż nie będzie ono powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z danymi GUS na początku roku 2024 gęstość zaludnienia obszaru gminy wiejskiej Rzeczy wynosiła 41 os/km². Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu, na którym będzie realizowane oraz terenu z nim sąsiadującego. Przy założeniach przyjętych w KIP, przedsięwzięcie będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

Na podstawie informacji zawartych w zgromadzonej dokumentacji należy stwierdzić, że na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia przy przyjętych założeniach technicznych nie będą występowały oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Nie wystąpi prawdopodobieństwo znacząco negatywnego oddziaływania na żaden z komponentów środowiska. Przyjęte działania minimalizujące wskazane w KIP oraz warunki określone w sentencji niniejszej decyzji będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac podczas realizacji przedsięwzięcia i późniejszej eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko.



Z up. **WOJTA**
[Signature]
Wojciech Łuszcz-Krowczyk
Zastępca Wójta