

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i 2 pkt. 2, art. 64 ust. 3a 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), w związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 13.02.2025 r. przez Kamilę Wilczyńską, zam. Czarna Kolonia 70, 26-670 Pionki, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

orzekam:

I. stwierdzam brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, polegającego na: realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, polegającej na budowie 9 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działki nr ewid. nr 5/4, 5/8, 6, i części działki nr 343, obręb 0026 Helenów w miejscowości Helenów, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

II. określam warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b 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 oraz nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c tej ustawy, z uwzględnieniem następujących elementów:

1. Prace przygotowawcze terenu pod inwestycję związane z pracami ziemnymi należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym przy udziale specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności z pracami ziemnymi, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt oraz sprawdzać dna wykopów pod kątem występowania drobnych zwierząt i w przypadku ich stwierdzenia, należy je ostrożnie wydostać i przenieść w dogodne miejsce poza obszar prac zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Do wykonania robót budowlanych stosować wyłącznie sprawne technicznie maszyny i urządzenia, bez wycieków płynów eksploatacyjnych.
4. Teren pod zaplecze budowy, a tym samym miejsce magazynowania materiałów oraz paliw, a także miejsce obsługi sprzętu i pojazdów wyrównać; zaplecze budowy wyposażać w system odprowadzania deszczówki.
5. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
6. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania.

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. Teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów, odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
9. Wodę na teren inwestycji pobierać z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci.
10. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej za zgodą gestora sieci.
11. W fazie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet lub innych), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty.
12. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników typu „szambo”, a następnie wozami asenizacyjnymi przewozić do oczyszczalni ścieków, nie dopuścić do przepełniania ww. zbiorników.
13. Wody opadowe i roztopowe (zarówno z dachów budynków, jak i pozostałe) odprowadzić lokalnie, powierzchniowo w granicach działek inwestycji, na własny nieutwardzony grunt posesji, nie powodując zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
14. Prace ziemne prowadzić bez konieczności odwodnienia, a w przypadku stwierdzenia potrzeby odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić tak, by uniknąć trwałego obniżania się poziomu wód gruntowych.
15. Czas trwania obniżenia poziomu wód gruntowych ograniczyć do minimum; wskazane jest, aby prace związane z obniżeniem poziomu zwierciadła wód gruntowych wykonywać poza sezonem wegetacyjnym.
16. Roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo- wodnych na terenach sąsiednich a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
17. Masy ziemne powstałe z wykopów wykorzystać w obrębie terenu przedsięwzięcia; masy ziemne nieprzydatne do wykorzystania (traktowane jako odpad) wywozić poza teren inwestycji i przekazywać uprawnionym podmiotom.

III. charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek złożony w dniu 13.02.2025 r. przez Kamilę Wilczyńską, zam. Czarna Kolonia 70, 26-670 Pionki zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, polegającej na budowie 9 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działki nr ewid. nr 5/4, 5/8, 6, i części działki nr 343, obręb 0026 Helenów w miejscowości Helenów, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

Na podstawie art. 73 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 (dalej ustawa u.o.o.ś), postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu podejmującego realizację przedsięwzięcia. Organem właściwym do wydania ww. decyzji zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 jest wójt.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z przepisem art. 71 ust. 1 u.o.o.ś określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia. Uzyskania takiej decyzji wymagają planowane przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. 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: 0,5 ha na obszarach objętych 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.

Wójt Gminy Pionki działając w trybie art. 74 ust. 3a u.o.o.ś. w dniu 27.02.2025 r. dokonał zawiadomienia o wszczęciu postępowania poprzez obwieszczenie znak: GPO.6220.11.2.2025 oraz zawiadomienie znak: GPO.6220.11.1.2025.

W dniu 27.02.2025 r. Wójt Gminy Pionki działając w trybie art. 64 ust. 1 u.o.o.ś. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z wnioskiem o wyrażenie opinii w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Uzyskano następujące opinie:

- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, znak: WR.ZZŚ.4901.157.2025.AN z dnia 20.05.2025 r. (wpłynęła w dn. 22.05.2025 r.), w której stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, oraz wskazano na 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 o.o.ś.

- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, znak: WR.ZZŚ.4901.58.2025.NM z dnia 11.03.2025 r. (wpłynęła w dn. 17.03.2025 r.), w której stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, oraz wskazano na 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 o.o.ś.

- po wniesieniu uzupełnienia - opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Radomiu, znak: ZNS.7040.5.27.2025 z dnia 08.04.2025 r. (wpłynęła w dn. 11.04.2025 r.), w której stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia,

- po wniesieniu uzupełnienia- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOŚ-I.4220.264.2025.JC z dnia 22.07.2025 r. (wpłynęło w dn. 22.07.2025 r.), w którym stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz wskazano na 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 o.o.ś.

W oparciu o powyższe opinie oraz przedstawione wraz z wnioskiem dokumenty organ uznał, że zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający do wydania rozstrzygnięcia. Obwieszczeniem znak: GPO.6220.11.13.2025 i zawiadomieniem znak: GPO.6220.11.12.2025 z dnia 22.08.2025 r. organ poinformował strony o uzyskanych w toku postępowania opiniach i pouczył o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów przed wydaniem decyzji w terminie 7 dni od daty dokonania zawiadomienia.

W określonym terminie nikt nie wnioskował o udostępnienie dokumentów, nie składał wniosków ani uwag.

Na podstawie przedstawionych wraz z wnioskiem dokumentów, uwzględniając łącznie uwarunkowania zawarte w art. 63 ustawy ooś organ ustalił, co następuje:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na zrealizowaniu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, polegającej na budowie 9 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działki nr ewid. nr 5/4, 5/8, 6, i części działki nr 343, obręb 0026 Helenów w miejscowości Helenów, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

Planowane przedsięwzięcie odbywać się będzie na obszarze prawa do nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,9951 ha.

Teren planuje się zabudować budynkami mieszkalnymi, wraz z infrastrukturą. Planuje się, że powstaną 9 domów z garażami wolnostojącymi. Działki zostaną wydzielone z większych działek z przeznaczeniem na działki budowlane i drogowe, docelowo będą wydzielone parcele pod pojedyncze domy.

Łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu wyniesie 9051 m², w tym powierzchnie:

- jezdni – około 1000 m²,
- infrastruktury (mediów) – około 1000 m²,
- zabudowy domów – 2160 m²,
- zaadaptowane na potrzeby ogrodów i miejsc wypoczynku – 4891 m².

Szczegółowe sposoby zagospodarowania terenu będą określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekcie budowlanym.

Dotychczas powierzchnia terenu była wykorzystywana jako pastwiska i rowy. Grunty są zakwalifikowane w rejestrze gruntów jako grunt rolny PsV, PsVI, W. Od strony południowo – zachodniej znajduje się grunt leśny Ls, porośnięty monokulturą.

Przewiduje się minimalną utratę terenów zielonych i wykorzystanie pozostałego terenu na przydomowy ogródek, trawnik oraz zielone miejsca wypoczynku dla domowników. Drogi dojazdowe dają możliwość rozproszenia niewielkiego lokalnego ruchu pojazdów, sprzyja to turystyce pieszej i rowerowej. Planowany sposób zagospodarowania jest pokrewny krajobrazowi z dominacją drzew, krzewów i niskiej zimno roślinności, sprzyjającej tworzeniu indywidualnych enklaw wypoczynku.

Teren planowanego przedsięwzięcia stanowi wycinek płaskiego obszaru otoczonego zabudową zagrodową oraz zabudową mieszkalną. W sąsiedztwie znajdują się pola uprawne. Nie planuje się wycinki krzewów i drzew.

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladujące dachówkę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Głębokość wykopów fundamentowych – do 1,0 m p.p.t. Na obszarze planowanego przedsięwzięcia na poziomi wykonywania wykopów tj. do głębokości 1,0 m p.p.t nie występują wody gruntowe. Dlatego też nie zachodzi konieczność odwadniania

Budynki będą wyposażone w infrastrukturę techniczną zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez poszczególnych dysponentów sieci. Wykonane zostaną z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego), przeznaczonych do zastosowania w danych warunkach; dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

Przedsięwzięcie polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wiąże się z wykorzystaniem energii, wody.

Należy przyjąć, że szacunkowe zapotrzebowanie dla 1 budynku mieszkalnego wynosi:

- zasilanie docelowe w energię elektryczną - ok. 12 - 16kW/1 dom mieszkalny,
- źródło energii elektrycznej - sieć zewnętrzna,
- charakter odbioru - cele komunalno-bytowe, ew. grzewcze niezwiązane z działalnością produkcyjną lub usługową,
- zasilanie docelowe w gaz - nie dotyczy,
- zapotrzebowanie na wodę - do 0,8m³/dobę/1 dom mieszkalny,
- źródło wody - z sieci wodociągowej,
- charakter odbioru - cele komunalno-bytowe, niezwiązane z działalnością produkcyjną lub usługową,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – rozwiązania indywidualne (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej) szczelne zbiorniki (szamba),
- odprowadzenie wód opadowych - na własny teren nieutwardzony (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej),
- sposób ogrzewania - piec stałopalny lub elektryczny ew. kominek z płaszczem wodnym, system grzewczy oparty na paliwach nisko emisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej,
- miejsce do gromadzenia odpadów stałych - osłona śmietnikowa na terenie działki, dla każdego budynku mieszkalnego odrębnie,
- orientacyjny przebieg przyłączy - przyłącza nie będą wykraczać poza granice działki wydzielonej dla każdego budynku. Wewnętrzna linia zasilająca od każdego budynku jednorodzinnego w kierunku szafek złączowych, których lokalizacja uzależniona jest od gestora sieci. Przyłącze wody i kanalizacji od budynku w kierunku studni oraz zbiornika bezodpływowego/oczyszczalni przydomowej z zachowaniem odległości wymaganych Prawem Budowlanym. Lokalizacja szafek złączy ZK oraz przebieg linii kablowej zasilającej złącza elektryczne stanowić będzie przedmiot odrębnego postępowania z wniosku Zakładu Energetycznego.

Na etapie realizacji budowy domów jednorodzinnych wystąpi chwilowa emisja zanieczyszczeń do powietrza.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będą pojazdy w trakcie ruchu, przywożące surowce budowlane - samochody ciężarowe, betoniarki, koparki. W czasie realizacji przedsięwzięcia może wystąpić również emisja niezorganizowana w wyniku unoszenia pyłu (emisja wtórna) z dróg służących jako dojazd do miejsca inwestycji na skutek ruchu pojazdów.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia może wystąpić także wzrost uciążliwości akustycznej związany z poruszaniem się pojazdów mechanicznych, głównie samochodów ciężarowych wykorzystywanych podczas dostaw maszyn, ale także maszyn budowlanych. Nie przewiduje się stosowania dodatkowych zabezpieczeń zmniejszających poziom hałasu ze względu na krótkotrwałą uciążliwość.

Wszystkie oddziaływania występujące w fazie realizacji będą miały charakter przejściowy i krótkotrwały, nieciągły, o niewielkim natężeniu, skoncentrowany wyłącznie wokół realizowanej inwestycji. Stwierdza się brak oddziaływania stałego, wtórnego, skumulowanego, transgranicznego oraz wpływu na odległości przekraczające kilkadziesiąt metrów w czasie realizacji przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji planowanej inwestycji woda zużywana będzie głównie na potrzeby socjalne zatrudnionych pracowników oraz w niewielkiej ilości do budowy mieszkań.

W fazie realizacji powstaną ścieki socjalno-bytowe, które będą odprowadzane do przewoźnych toalet, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki nie będą wprowadzane do gruntu jak i wód powierzchniowych. Nie przewiduje się powstania ścieków przemysłowych. Wody opadowe będą spływały na tereny nie utwardzone działki.

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Ziemia urodzajna z wykopów będzie składowana i wykorzystana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych. Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji. Nadmiar mas ziemnych zostanie odwieziony na składowisko.

Realizacja planowanej inwestycji będzie wiązała się z wytwarzaniem typowych odpadów budowlanych z grupy 17 „odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych), z grupy 15: „odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte winnych grupach” oraz odpady o kodzie 20 03 01 „niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne”. Źródłem odpadów będą pozostałości materiałów konstrukcyjnych lub budowlanych. Wszystkie odpady zostaną odpowiednio zabezpieczone przed wpływem czynników atmosferycznych. Następnie wszystkie rodzaje odpadów powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia będą na bieżąco przekazywane bezpośrednio uprawnionym podmiotom prowadzącym działalność w zakresie gospodarowania odpadami. Nie przewiduje się powstawanie odpadów niebezpiecznych.

Wszystkie odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą selekcyjonowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych), ustawionych na placu budowy. Odpady podlegające recyklingowi zostaną przetransportowane do odpowiednich zakładów, natomiast odpady do utylizacji, do specjalistycznych firm stosujących odpowiednie technologie. Wykonawca robót budowlanych na etapie ich realizacji będzie zobowiązany do wskazania odbiorców odpadów posiadających zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie gospodarką odpadami. Przekazanie odpadów może nastąpić wyłącznie uprawnionemu przedsiębiorcy. Na etapie budowy wymagana będzie kontrola poprawności prowadzenia gospodarki odpadami. Materiały budowlane powinny być zabezpieczone przed nadmiernymi stratami lub zamakaniem (powstawanie odcieków).

Do obowiązków Wykonawcy robót będzie należało: gromadzenie powstających odpadów w sposób selektywny, zagospodarowanie wszystkich odpadów powstających w fazie przebudowy, zapewnienie właściwego postępowania z odpadami niebezpiecznymi, dążenie do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania, organizacja placu budowy oraz zaplecza materiałów budowlanych uwzględniająca wymogi ochrony środowiska i warunki bhp i p./poż.

Oddziaływanie akustyczne związane będzie z ruchem pojazdów silnikowych po terenie projektowanej zabudowy oraz hałasem związanym z użytkowaniem budynków. W zakresie emisji hałasu związanego z poruszaniem się pojazdów kołowych po drogach dojazdowych i wewnętrznych, przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekroczeń obowiązujących dopuszczalnych poziomów hałasu dla pory dziennej i nocnej, ustalonych przez rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Woda dla potrzeb socjalno – bytowych mieszkańców będzie dostarczana z gminnej sieci wodociągowej. Ilość pobieranej wody będzie określana na podstawie wskazań wodomierza.

W wyniku eksploatacji planowanego przedsięwzięcia powstawać będą ścieki o charakterze socjalnym pochodzące ze zużycia wody do celów socjalnych. Ilość tych ścieków będzie wynosiła 100% pobranej wody. Gospodarka ściekowa rozwiązana zostanie w oparciu o urządzenia służące do gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zlokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej. Zastosowane rozwiązania spełniają wszelkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Teren przedsięwzięcia nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Wody opadowe będą odprowadzane na tereny nieutwardzone.

Wybudowanie domów będzie skutkowało powstawaniem typowych odpadów komunalnych. wytwarzane będą odpady komunalne zmieszane i zbierane selektywnie: tworzywa sztuczne, szkło, papier, metale, odpady biodegradowalne. Odpady gromadzone będą selektywnie, w pojemnikach i workach, w które wyposażone będą wszystkie posesje, a następnie oddawane do uprawnionych firm. Powyższy sposób gospodarowania odpadami eliminuje możliwość ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm i standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Inwestycja będzie spełniała wszystkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska oraz warunki zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska

przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi, zawarte w decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, katastrofy naturalnej lub budowlanej. W trakcie realizacji przedsięwzięcia ważne jest utrzymanie reżimu kontroli w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz użytkowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

Realizacja przedsięwzięcia przy zastosowaniu opisanych rozwiązań technicznych, nie stwarza zagrożenia dla zdrowia mieszkańców. Projektowane przedsięwzięcie będzie oddziaływało głównie w zakresie emisji zanieczyszczeń ze spalania ekologicznych paliw, emisji ścieków (socjalno-bytowe, wody opadowe), odpadów. We wszystkich tych komponentach środowiskowych nie stwierdzono ponadnormatywnego wpływu przedsięwzięcia, dlatego też nie będzie również zachodziło oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi. Wpływ na zmiany klimatyczne jak również wpływ zmian klimatycznych na planowane przedsięwzięcie jest pomijalnie mały.

Z uwagi na zasięg oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia, niskoemisyjny charakter przedsięwzięcia i istniejący sposób zagospodarowania pobliskich terenów brak jest oddziaływania skumulowanego na etapie eksploatacji inwestycji.

Zachowanie zasad ogólnych bezpieczeństwa oraz przyjęte rozwiązania techniczne dla przedmiotowego przedsięwzięcia pozwolą na pełną minimalizację możliwych negatywnych wpływów przedsięwzięcia na środowisko naturalne oraz na życie i zdrowie ludzi. Inwestycja nie będzie także miała wpływu na zdolności produkcyjne i możliwości racjonalnego gospodarowania terenów przyległych.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą będzie usytuowana poza obszarami wodno-błotnymi oraz innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, poza obszarami zagrożonymi powodzią, obszarami wybrzeży, obszarami góorskimi i leśnymi, obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, obszarami, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarami przylegających do jezior, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Gęstość zaludnienia na terenie Gminy Pionki wynosi ok. 44 os./km².

Z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Realizacja inwestycji nie spowoduje oddziaływania na dziedzictwo kulturowe, przyrodę nieożywioną oraz na zdrowie ludzi. Harmonijność krajobrazu planowanej inwestycji polega na zagospodarowaniu części nieruchomości zabudową mieszkaniową z uwzględnieniem posadowienia domu na dużej działce, co stanowi to całość nawiązującą do znajdującej się w okolicy zabudowy.

Inwestor przeanalizował warianty przedsięwzięcia.

Wariant zerowy – niepodjęcie przedsięwzięcia: obecnie teren przedsięwzięcia jest zagospodarowany jako użytk rolny. Stosowanie środków chemicznych do uprawy rolnej powoduje antropopresję na wszystkie elementy środowiska. Negatywnie wpływa na cele środowiskowe oraz na stan jakościowy wód. Nie podejmowanie planowanego przedsięwzięcia może doprowadzić do dalszej antropopresji na wody i grunty oraz otaczające środowisko przyrodnicze. W przypadku odłogowania, na powierzchni działek nastąpi niekontrolowany porost chwastów, zakrzaczeń, zatrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów.

Wariant proponowany przez wnioskodawcę: realizacja inwestycji w zakresie opisanym w niniejszej karcie informacyjnej pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu przedmiotowych działek. Budynki mieszkalne, które powstaną na terenie inwestycji, będą starannie wkomponowane w krajobraz. Będą nawiązywały do wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz do tradycyjnych form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem: formy, gabarytów, wysokości, neutralnej kolorystyki. Nowa zabudowa i infrastruktura będą kształtowane z zachowaniem tradycyjnej struktury wewnętrznej jednostek osadniczych i ich związków z przestrzenią. Cechy architektoniczne nowo wznoszonych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej

dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Zastosowane materiały wykończeniowe będą pochodzenia naturalnego typu: drewno, kamień naturalny, tynki mineralne. Dachy zostaną wykonane jako symetryczne dwu- lub wielospadowe, strome. Pokrycia dachowe będą ceramiczne lub naśladujące dachówkę w kolorach od czerwieni do brązów.

Wariant alternatywny- realizacja alternatywnego wariantu inwestycji polega na podziale działki na mniejsze parcele w liczbie 40. Spowoduje to spadek komfortu życia mieszkańców oraz większe problemy w trakcie budowy. Dlatego też taki wariant odrzucono.

Na etapie eksploatacji wystąpią oddziaływania tj. emisje do powietrza, których źródłem mogą być: indywidualne piece i kotły grzewcze oraz kominki. Projektowane systemy grzewcze powinny być oparte na wykorzystaniu niskoemisyjnych paliw z dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej. Zważywszy na dotychczasowy sposób zagospodarowania analizowanego terenu planowane przedsięwzięcie spowoduje lokalny wzrost stężeń zanieczyszczeń emitowanych w spalinach samochodowych. Na ograniczenie skali przewidywanej zmiany wpłynie przewaga samochodów osobowych i małych aut dostawczych oraz brak dużych samochodów ciężarowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia w fazie jego eksploatacji. Również natężenie ruchu pojazdów będzie stosunkowo niskie, typowe dla małych osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Kozienicka PLB140013 oraz w otulinie Kozienickiego Parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby (Rozporządzenie nr 11 z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Kozienickiego Parku Krajobrazowego imienia Profesora Ryszarda Zaręby - Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1980).

Specjalny obszar ochrony siedlisk Puszcza Kozienicka PLH140035 znajduje się w odległości około 0,92 km od granic inwestycji.

Na terenie przedmiotowej inwestycji jak i w jej sąsiedztwie – nie stwierdzono występowania gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013. W związku z powyższym, planowana inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013 jak i na jego integralność.

Biorąc zatem pod uwagę charakterystykę przedsięwzięcia, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszarów Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie wpłynie również znacząco negatywnie na siedliska łąkowe oraz nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

Analizowana inwestycja znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 405 Niecka Radomska, o powierzchni około 2 925 km², typ zbiornika porowo-szczelinowy, głębokość – od 1 do 150 m. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona.

Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze Jednolitej Części Wód podziemnych o kodzie JCWPd GW2000074, powierzchni 1 659,99 km² w obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Środkowej Wisły, teren RZGW w Warszawie, której stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznaje się za niezagrożone. Cel środowiskowy to dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Teren przewidziany pod realizację planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest w dorzeczu Środkowej Wisły, na obszarze Jednolitej Części wód Powierzchniowych JCWP o numerze RW20001025129 i nazwie „Zagożdżonka”, typ PNp - Potok lub strumień nizinny piaszczysty, długość JCWP 115,29 km, powierzchnia zlewni JCWP 299,44 km², obszar dorzecza Wisły, region Środkowej Wisły. Stan ogólny określa się jako zły, ze złym stanem ekologicznym i stanem chemicznym poniżej dobrego. JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cel środowiskowy to osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego.

Z uwagi na rodzaj, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane działania chroniące środowisko przewiduje się, że realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz będzie się odbywała w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych, dotyczących ochrony wód.

Planowane przedsięwzięcie nie wywoła oddziaływań o znacznej złożoności i wielkości. Realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie powodować negatywnego wpływu na stan środowiska. Planowana inwestycja nie wiąże się z ryzykiem poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej gdyż zakres prac jest niewielki. Ze względu na lokalizację inwestycji nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Informacje zawarte w przedłożonej wraz z wnioskiem dokumentacji potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływania będą miały zasięg lokalny i ograniczony do najbliższego obszaru realizacji inwestycji. Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Planuje się następujące działania minimalizujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko w okresie realizacji:

- stosowanie wyłącznie samochodów w dobrym stanie technicznym,
- eliminowanie pracy maszyn i urządzeń na biegu jałowym,
- ograniczanie czasu pracy silników wysokoprężnych napędzanych olejem napędowym, maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym,
- prowadzenie prac związanych z wykorzystaniem sprzętu budowlanego i transportowego w porze dziennej tj. pomiędzy godziną 06.00 a 22.00.
- utrzymanie w czystości terenu inwestycji,
- uszczelnienie i kontrolowanie ewentualnych wycieków paliwa i olejów,
- używanie maszyn i urządzeń, samochodów sprawnych technicznie,
- racjonalna gospodarka materiałowa,
- właściwa organizacja miejsc tymczasowego magazynowania odpadów i selektywna zbiórka odpadów,
- transport odpadów z placu budowy do miejsc odzysku/unieszkodliwiania za pośrednictwem podmiotów posiadających zezwolenie na prowadzenie tego typu działalności.

Zaleca się następujące działania minimalizujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko w okresie eksploatacji:

- rejestrację zużycia wody,
- wykrywanie i usuwanie przecieków,
- pobieranie tylko takiej ilości wody, która będzie potrzebna do celów socjalno-bytowych,
- właściwe magazynowanie odpadów w specjalnie przygotowanych miejscach, szczelnych zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
- selektywne gromadzenie odpadów w przeznaczonych do tego miejscach do czasu przekazania ich do odzysku lub unieszkodliwienia wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne zezwolenia na prowadzenie tej działalności zgodnie z ustawą o odpadach i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- przekazywanie wytworzonych odpadów odbiorcom posiadającym zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie przekształcenia odpadów, a dopiero w następnej kolejności do unieszkodliwiania poprzez ich składowanie,
- ogrzewanie obiektu kotłem ekologicznym, energią elektryczną, słoneczną lub innymi ekologicznymi metodami,
- zmniejszenie zużycia energii niezbędnej do ogrzania budynków poprzez ocieplenie budynków,
- zadrzewienie działek drzewami iglastymi i liściastymi rodzimych gatunków,
- utrzymanie właściwej zdrowotności i żywotności drzewostanów,
- zapobieganie sukcesji wtórnej roślinności krzewiastej i drzewiastej.

W sentencji niniejszej decyzji określono ponadto warunki i wymagania mające na celu ochronę zwierząt przed przedostawaniem się do wykopów, kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk, ochronę środowiska wodno-gruntowego oraz zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej działek.

Po przeanalizowaniu dokumentów, biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz opinie organów współdziałających, mając na uwadze dotychczasowe zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu na którym zlokalizowano planowaną inwestycję oraz rodzaj i skalę przedsięwzięcia a także

wartości przyrodnicze analizowanego obszaru, Wójt Gminy Pionki uznał, że planowane przedsięwzięcie nie będzie generowało znacząco negatywnego oddziaływania na obszary Natura 2000, zdrowie i bezpieczeństwo ludzi oraz pozostałe komponenty środowiska, dlatego nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

W tym stanie rzeczy należało wydać decyzję, o treści jak wyżej.

Pouczenie: Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Pionki w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy oos



z up. WÓJTA

Edyta Dobrowolska
Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzenną i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Kamila Wilczyńska
2. pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 kpa
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu
5. Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu
6. a/a

Pionki, dn. 12.09.2025 r.

Załącznik do:
Decyzji GPO.6220.11.14.2025
z dnia 12.09.2025 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, polegającego na: realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, polegającej na budowie 9 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działki nr ewid. nr 5/4, 5/8, 6, i części działki nr 343, obręb 0026 Helenów w miejscowości Helenów, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku, poz.1839) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych 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.

Planowane przedsięwzięcie odbywać się będzie na obszarze prawa do nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,9951 ha.

Teren planuje się zabudować budynkami mieszkalnymi, wraz z infrastrukturą. Planuje się, że powstanie 9 domów z garażami wolnostojącymi. Działki zostaną wydzielone z większych działek z przeznaczeniem na działki budowlane i drogowe, docelowo będą wydzielone parcele pod pojedyncze domy.

Łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu wyniesie 9051 m², w tym powierzchnie:

- jezdni – około 1000 m²,
- infrastruktury (mediów) – około 1000 m²,
- zabudowy domów – 2160 m²,
- zaadaptowane na potrzeby ogrodów i miejsc wypoczynku – 4891 m².

Roboty budowlane przewidywane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu a następnie rozplantowane po terenie własnym działki. Głębokość wykopów fundamentowych wyniesie do 1,0 m p.p.t. maksymalnie. Jest to związane z normową głębokością przemarzania. Wykopy nie będą ingerować w pierwszy poziom wód podziemnych, ponieważ zwierciadło wód podziemnych znajduje się głębiej niż 1,0 m p.p.t. to nie przewiduje się prowadzenia prac odwodnieniowych.
- roboty związane z przebudową dróg oraz budową dróg wewnętrznych, obsługujących teren przedsięwzięcia. Roboty będą polegały na : usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu wierzchniej warstwy ścieralnej
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego,
- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych,
- roboty związane z posadowieniem i montażem obiektów nie kubaturowych,

- zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie dróg wewnętrznych, roboty porządkowe.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane na terenie inwestycji lub w bazie zewnętrznej, skąd będą przyjeżdżały na budowę na czas wykonywania określonych robót - rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Miejsca te będą zmieniały położenie w miarę postępu prac przy budowie. Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

Charakterystyka budynków:

Budynki będą parterowe z dachami nachylonymi, wielospadowymi o wysokości w kalenicy do 11,0 m. Droga dojazdowa będzie utwardzona z nawierzchnią bitumiczną.

- Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 90 do 240 m².
- Kubatura pojedynczego budynku: do 2500 m³.
- Liczba kondygnacji nadziemnych : 1-2, parter + poddasze użytkowe lub parter + piętro. Ze względu na istniejące ukształtowanie i spadki terenu, na którym planowane jest przedsięwzięcie, piwnic się nie planuje.
- Głębokość wykopów fundamentowych – do 1,0 m p.p.t. Na obszarze planowanego przedsięwzięcia na poziomie wykonywania wykopów tj. do głębokości 1,0 m p.p.t nie występują wody gruntowe. Dlatego też nie zachodzi konieczność odwadniania.
- Prac odwodnieniowych nie przewiduje się.
- Rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy dwu i wielospadowe z możliwością stosowania lukarn i facjatek.
- Kąt nachylenia połaci dachowych : od 20 do 50 stopni.
- Wysokość projektowanej zabudowy: do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy. Przyjęcie poziomu posadzki parteru jako punktu odniesienia podyktowane jest istniejącym ukształtowaniem i spadkami terenu.
- Szerokość elewacji frontowej (podłużnej) : do 20m dla pojedynczego budynku.
- Szerokość elewacji szczytowej : do 11m dla pojedynczego budynku. Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art.43 ust.1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ponadto przy sytuowaniu budynków zostaną zachowane wymagane odległości od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladowe dachówkę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Szczegółowe sposoby zagospodarowania terenu będą określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekcie budowlanym.

Urządzenia infrastruktury technicznej – drogi.

Warstwa ścieralna z mieszanki mineralno-asfaltowej lub z kostki betonowej wykonana na odpowiednio przygotowanej podbudowie, dostosowanej do warunków geotechnicznych, obciążenia

drogi ruchem i warunków klimatycznych. Wszystkie projektowane drogi wewnętrzne będą posiadały szerokość do 6,0 m w liniach rozgraniczających i jezdnie o szerokości 4,0m.

Urządzenia infrastruktury technicznej – przewody i urządzenia uzbrojenia terenu.

Wykonane z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego), przeznaczonych do zastosowania w danych warunkach; dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

z up. WÓJTA
Edyta Dobrowolska
Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska