

Pionki, dn. 22.09.2025 r.

GPO.6220.30.8.2025

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 28.07.2025 r. i uzupełnionego w dniu 01.08.2025 r. przez Andrzeja Babańcę, zam. Zalesie 18, 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 14 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 128/4 i 128/9 obręb: 0028 Zalesie, w miejscowości Zalesie, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

II. określám 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. 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 wyposażać 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. Na etapie realizacji wodę na teren inwestycji dowozić we własnym zakresie (np. beczkowozem, w pojemnikach, zbiornikach, butelkach) lub pobierać z sieci wodociągowej za zgodą 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 sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci.

13. Wody opadowe i roztopowe (zarówno z dachów budynków, jak i pozostałe) bezpośrednio do gruntu w granicach inwestycji w sposób niepowodujący nie zalewania terenów 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. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.

18. 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.

19. Z uwagi na położenie terenu inwestycji w terenie chronionym (otulina Kozienickiego Parku Krajobrazowego oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Ostoja Kozienicka PLB140013) dla zapewnienia osiągnięcia celów środowiskowych na terenie tych obszarów, zapewnić utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu ochrony, przedmiotów ochrony – siedlisk przyrodniczych, w przypadku ich stwierdzenia w rejonie przedsięwzięcia.

20. Prace ziemne prowadzić po okresie rozrodczym zwierząt, tj. w okresie od połowy sierpnia do połowy października, dla umożliwienia zwierzętom znalezienia bezpiecznych miejsc zimowania poza terenem prac.

III. charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek złożony w dniu 28.07.2025 r. i uzupełniony w dniu 01.08.2025r. Andrzeja Babańcę, zam. Zalesie 18, 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 14 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 128/4 i 128/9 obręb: 0028 Zalesie, w miejscowości Zalesie, 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 06.08.2025 r. dokonał zawiadomienia o wszczęciu postępowania poprzez obwieszczenie znak: GPO.6220.30.2.2025 oraz zawiadomienie znak: GPO.6220.30.1.2025.

W dniu 06.08.2025 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 sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Radomiu, znak: ZNS.7040.5.87.2025 z dnia 14.08.2025 r. (wpłynęła w dn.21.08.2025 r.), w której stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia,
- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOS-1.4220.1055.2025.KC z dnia 22.08.2025 r. (wpłynęło w dn. 22.08.2025 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.
- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, znak: WR.ZZŚ.4901.286.2025.AN z dnia 21.08.2025 r. (wpłynęła w dn. 25.08.2025 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.

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.6220.30.7.2025 i zawiadomieniem znak: GPO.6220.30.6.2025 z dnia 28.08.2025 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 o oś organ ustalił, co następuje:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych z garażem budowanych sukcesywnie w miarę zbywania działek na terenie działki 128/4 obręb 0028 Zalesie położonych w miejscowości Zalesie, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

Powierzchnia zajęta pod planowane przedsięwzięcie wynosić będzie 1,6468 ha, czyli 16 468 m².

Planowane jest wybudowanie 14 budynków jednorodzinnych, parterowych lub z zagospodarowanym poddaszem, maksymalnie do dwóch kondygnacji, o powierzchni zabudowy ok. 160m² każdy, tj.: 14 domów parterowych do wysokości 7,5 m. Teren przedsięwzięcia będzie w przyszłości podzielony na 14 odrębnych działek budowlanych oraz 1 z przeznaczeniem rekreacyjnym (tereny zielone). Na terenie działki 128/9 oraz wydzielonej części działki 128/4 planowane jest wybudowanie drogi dojazdowej do nieruchomości. Dojazd do nieruchomości planowany jest drogą od drogi gminnej przylegającej do działki 128/9 od strony wschodniej.

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wyniesie 14 x 160 m² - około 2,240 ha. Powierzchnia dróg i chodników o nawierzchni twardej wyniesie 2100 m². Drogę dojazdową do działek będzie stanowić teren działki nr 128/9 o powierzchni około 908 m² oraz wydzielona część działki 128/4 o powierzchni 2 590 m² od strony południowej. W sumie powierzchnia dróg i chodników o nawierzchni przepuszczalnej wyniesie około 3 498 m². Pozostałą część około 8 630 m² stanowić będą tereny biologicznie czynne.

Na teren działki 128/4 zostanie doprowadzona niezbędna infrastruktura i sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowa, elektryczna. Nie planuje się budowy kanalizacji deszczowej. Przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych poprzez wsiąkanie do gruntu. Podczas budowy, będzie możliwość wykonania zbiorników podziemnych na wodę deszczową do wykorzystania podczas podlewania terenów zielonych oraz wykonanie instalacji fotowoltaicznej.

Obszar planowanego zainwestowania jest płaski i obecnie użytkowany rolniczo. Jest to teren niezabudowany. W przeszłości także był to teren użytkowany rolniczo. Na terenie nie występuje zieleń podlegająca uzgodnieniu przed jej usunięciem. Otoczenie stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne i droga gmina, tereny użytkowane rolniczo, oraz tereny niezabudowane. Najbliższa zabudowa mieszkalna jest usytuowana w odległości ok. 164 m na północny-wschód od działki nr 128/4, a 10 m od działki 128/9 (droga dojazdowa). Jest to budynek jednorodzinny nr 18 na działce 128/8.

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Budynki będą wybudowane w technologii tradycyjnej. Fundamenty, stropy i elementy konstrukcyjne będą żelbetowe, ściany murowane z dociepleniem (styropian 15 cm). Powierzchnię dachów stanowić będzie blachodachówka lub dachówka ceramiczna.

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.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia planowane jest wykorzystanie wody do celów socjalnych w ilości ok. 20 l/d. Na etapie budowy przewiduje się wykorzystanie wody dowożonej z poza terenu budowy lub wykorzystanie wody z wybudowanych już przyłączy wodociągowych działek sąsiednich. W trakcie wykonywania planowanego przedsięwzięcia powstanie łącznie ok. 500m³ urobku w postaci gruntu. Grunt ten będzie zagospodarowany do wyrównania terenu po zakończeniu prac budowlanych.

Beton do budowy fundamentów będzie sporządzany w betoniarni zewnętrznej i dostarczany transportem

samochodowym. W ramach prac budowlanych nastąpi także pewne zużycie paliw w silnikach spalinowych sprzętu budowlanego i środków transportu.

Na etapie eksploatacji wystąpi zapotrzebowanie na wodę na cele socjalne oraz utrzymanie terenów zielonych w okresie letnim. Przy założeniu, że na terenie zainwestowania zamieszka 56 osób (14 budynków po 4 osoby), średnie zapotrzebowanie na wodę dla jednej osoby wynosi ok. 100 l/dobę. Zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się z gminnej sieci wodociągowej.

W fazie eksploatacji wystąpi zapotrzebowanie na energię elektryczną i ciepłą. Przyjęto zapotrzebowanie na energię elektryczną na poziomie ok. 196kW oraz zapotrzebowanie na moc ciepłą na poziomie ok 168kW.

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. Gleba i ziemia będzie zgromadzona i wykorzystana w całości do zagospodarowania powierzchni po wybudowaniu. Dotyczy to szczególnie warstwy humusu, który pozostanie na miejscu i wykorzystany powtórnie do pokrycia wierzchniej warstwy.

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 selekcionowane 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).

Na etapie eksploatacji w związku z funkcjonowaniem zabudowy nie będzie występować ponadnormatywna emisja do powietrza. Będzie występować emisja do powietrza wynikająca z użytkowania kotłów na paliwo pellet służących do ogrzewania.

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. Ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej a następnie gminnej oczyszczalni ścieków. Teren przedsięwzięcia nie jest wyposażony w kanalizację deszczową. Wody opadowe terenów utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu przez wsiąkanie. Nie będą powstawać ścieki przemysłowe.

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. Planowane zagospodarowanie nie będzie dopuszczać prowadzenia na terenie osiedla działalności produkcyjnej ani żadnej innej powodującej generowanie odpadów innych niż komunalne.

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.

Ze względu na rodzaj planowanej zabudowy oraz fakt, że w jej wyniku nie będą gromadzone i wykorzystywane substancje niebezpieczne w znacznych ilościach, przedsięwzięcie nie będzie klasyfikowane jako mogące spowodować poważne awarie.

Przedsięwzięcie nie będzie powodować dającego się przewidzieć ryzyka katastrofy naturalnej lub budowlanej.

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 krajobraz. Teren inwestycji oraz jego otoczenie nie jest w żaden sposób wyróżniające się ani walorami estetycznymi, ani przyrodniczymi. Nie jest także cenny z punktu widzenia walorów widokowych czy krajobrazowych. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz będzie niewielkie. Planowane budynki nie będą odbiegać rozmiarami, gabarytami, kolorystyką od okolicznej zabudowy. Nie będą stanowić dominanty krajobrazowej. W zakresie oddziaływania na krajobraz, nie nastąpią istotne zmiany. Zarówno skala jak i charakter zabudowy pozostaną podobne i będą spójne z otoczeniem.

Inwestor przeanalizował warianty przedsięwzięcia.

Wariant polegający na niepodjęciu przedsięwzięcia (wariant zerowy) – teren planowany do zagospodarowania jest obecnie zagospodarowany rolniczo. Analizując wariant polegający na niepodjęciu przedsięwzięcia należy zwrócić uwagę na szerszy kontekst niż tylko sprawy związane z ochroną środowiska. Niezbędne jest tutaj odniesienie się do aspektów gospodarczych a także społecznych. Mając na uwadze dysponowanie atrakcyjnym terenem inwestycyjnym, znajomość rynku nieruchomości oraz czynniki opisane powyżej można dojść do wniosku, że brak podjęcia decyzji o inwestycji wiązałby się więc z utratą szansy na dalszy rozwój.

Opis wariantu planowanego do realizacji - proponowany przez inwestorów wariant inwestycyjny przewiduje podział nieruchomości na 15 działek oraz wybudowanie 14 budynków jednorodzinnych, parterowych lub z zagospodarowanym poddaszem, maksymalnie do dwóch kondygnacji, o powierzchni zabudowy ok. 160m² każdy. Na terenie działek 128/9 i 128/4 planowane jest wybudowanie drogi dojazdowej do nieruchomości. Dojazd do nieruchomości planowany jest drogą od drogi gminnej poprzez tę ulicę. Na terenie działki 128/9 oraz wydzielonej części działki 128/4 planowane jest wybudowanie drogi dojazdowej do nieruchomości. Dojazd do nieruchomości planowany jest drogą od drogi gminnej przylegającej do działki 128/9 od strony wschodniej.

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.

Wariant alternatywny z budową kanalizacji deszczowej - jako racjonalny wariant alternatywny, prawdopodobny do realizacji w przyszłości, przewiduje się zmianę sposobu odprowadzenia wód opadowych z terenu dróg dojazdowych. W wariantcie podstawowym, w związku z brakiem sieci kanalizacji deszczowej, przewidziano wykonanie dróg dojazdowych utwardzonych nawierzchnią przepuszczalną i odprowadzenie wód opadowych z tego terenu poprzez wsiąkanie. Gdyby w przyszłości konieczne było wykonanie w pełni utwardzonego pasa drogowego ulic dojazdowych wiązało by się to z koniecznością wybudowania kanalizacji deszczowej.

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 zlokalizowany jest w odległości około 1,2 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 łęgowe oraz nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

Analizowana inwestycja znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) 405 Niecka Radomska ID 1352, o powierzchni około 2 925 km², typ zbiornika porowo-szczelinowy. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Środkowej Wisły, na obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych JCWP o nr RW20001025129 „Zagożdżonka”. Stanowi ona naturalną część wód, monitorowana. 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.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w Regionie Środkowej Wisły, obszar dorzecza Wisły na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd o kodzie PLGW200074, pow. 1659,99 km², 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.

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, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

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 krótkotrwale i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

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

- Prace budowlane, związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej.
- Granice terenu budowy oraz analizowanych działek będą ściśle przestrzegane.
- Eksploatacje oraz postoje sprzętu mechanicznego niezbędnego do realizacji przedsięwzięcia będą prowadzone w taki sposób aby wyeliminować możliwość zanieczyszczenia gruntu oraz wód gruntowych produktami ropopochodnymi.
- W trakcie realizacji przedsięwzięcia do minimum ograniczone zostaną uciążliwości dla ludzi i środowiska, poprzez zapewnienie sprawnej organizacji ruchu pojazdów transportowych, prawidłową organizację terenu budowy, zapewnienie nadzoru nad pracą maszyn budowlanych.
- Prace budowlane będą prowadzone mechanicznie przy użyciu nowoczesnych urządzeń, zostaną przeprowadzone w jak najkrótszym czasie aby ich funkcjonowanie jako elementu obcego w krajobrazie (hałas, drgania, ruch samochodów ciężarowych) ograniczyło się do niezbędnego minimum.
- Prace ziemne prowadzone będą w sposób zabezpieczający ewentualne wykopy przed napływem wód opadowych.
- Konieczne przyjazdy i wyjazdy specjalistycznego sprzętu oraz samochodów transportujących niezbędne materiały zostaną ograniczone do minimum.
- Stosowana będzie zasada oszczędności materiałowej.
- Powstałe odpady będą selektywnie gromadzone z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania. Miejsce ich gromadzenia będzie chronione przed rozwiewaniem oraz niekorzystnym wpływem zmiennych warunków atmosferycznych, odizolowane od dostępu osób trzecich.
- Stosowane maszyny i urządzenia będą charakteryzowały się dobrym stanem technicznym.
- Materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane będą posiadały atesty, oraz będą odpowiadały odpowiednim normom.
- Teren po zakończeniu robót budowlanych, zostanie uprzątnięty.
- Podczas ewentualnego tankowania sprzętu używanego przy budowie wykorzystane zostaną maty absorbujące zapobiegające ewentualnym przeciekom substancji szkodliwych (oleje, płyny eksploatacyjne) do podłoża.
- Podczas prowadzenia prac nie przewiduje się konieczności odwodnienia wykopów. W rejonie inwestycji poziom wód gruntowych znajduje się poniżej głębokości planowanych wykopów. Brak jest na obecnym etapie dokumentacji geotechnicznej. Z obserwacji przeprowadzonych w studniach kopanych w pobliżu planowanej zabudowy, poziom wód gruntowych znajduje się ok. 3-4 m ppt. Nie powinno zatem być konieczności odwadniania wykopów.
- W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą ścieki komunalne (na etapie budowy). Gromadzone one będą w szczelnych zbiornikach, rozstawionych toaletach przenośnych typu toy-toy i przekazane uprawnionemu podmiotowi do unieszkodliwienia. Toalety przenośne są typowym rozwiązaniem w miejscach, w których nie ma infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Inwestor nie posiada własnych toalet – będą one wypożyczane wraz z usługą opróżniania ścieków do unieszkodliwienia w oczyszczalni komunalnej w Pionkach.

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 prawidłowej gospodarki odpadami

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 o oś



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

Otrzymują:

1. Andrzej Babańca
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. 22.09.2025 r.

Załącznik do:
Decyzji GPO.6220.30.8.2025
z dnia 22.09.2025 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 14 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 128/4 i 128/9 obręb: 0028 Zalesie, w miejscowości Zalesie, 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 jest wybudowanie 14 budynków jednorodzinnych, parterowych lub z zagospodarowanym poddaszem, maksymalnie do dwóch kondygnacji, o powierzchni zabudowy ok. 160m² każdy, tj.: 14 domów parterowych do wysokości 7,5 m. Teren przedsięwzięcia będzie w przyszłości podzielony na 14 odrębnych działek budowlanych oraz 1 z przeznaczeniem rekreacyjnym (tereny zielone). Na terenie działki 128/9 oraz wydzielonej części działki 128/4 planowane jest wybudowanie drogi dojazdowej do nieruchomości. Dojazd do nieruchomości planowany jest drogą od drogi gminnej przylegającej do działki 128/9 od strony wschodniej.

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wyniesie 14 x 160 m² - około 2,240 ha. Powierzchnia dróg i chodników o nawierzchni twardej wyniesie 2100 m². Drogę dojazdową do działek będzie stanowić teren działki nr 128/9 o powierzchni około 908 m² oraz wydodrębniona część działki 128/4 o powierzchni 2 590 m² od strony południowej. W sumie powierzchnia dróg i chodników o nawierzchni przepuszczalnej wyniesie około 3 498 m². Pozostałą część około 8 630 m² stanowić będą tereny biologicznie czynne.

Roboty budowlane przewidywane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

Prace budowlane będą prowadzone etapami systemem gospodarczym. Teren pozostanie zabezpieczony przed dostępem osób postronnych i ogrodzony. W ramach robót budowlanych, na każdym etapie, przewiduje się następujące podstawowe części:

- wykonanie wykopów pod fundamenty oraz instalacje podziemne, ziemia z wykopów zostanie odłożona i zagospodarowana w obrębie inwestycji po zakończeniu prac ziemnych,
- dostarczenie komponentów budowlanych do granicy działki drogami powiatowymi i gminnymi,
- wykonanie fundamentów żelbetowych,
- wykonanie ścian i stropów,
- montaż konstrukcji dachów,
- wykonanie zewnętrznego poszycia ścian i montaż stolarki okiennej,
- wykonanie drogi, utwardzenia i dojazdów na zewnątrz,
- wykonanie instalacji i prac wykończeniowych wewnętrznych,

- zagospodarowanie terenu zielenią i obiektami małej architektury.

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 wybudowane w technologii tradycyjnej. Fundamenty, stropy i elementy konstrukcyjne będą żelbetowe, ściany murowane z dociepleniem. Powierzchnię dachów stanowić będzie blachodachówka lub dachówka ceramiczna.

Budynki będą parterowe lub z zagospodarowanym poddaszem, maksymalnie do dwóch kondygnacji, o powierzchni zabudowy ok. 160m² każdy.

Podczas prowadzenia prac nie przewiduje się konieczności odwodnienia wykopów. W rejonie inwestycji poziom wód gruntowych znajduje się poniżej głębokości planowanych wykopów. Brak jest na obecnym etapie dokumentacji geotechnicznej. Z obserwacji przeprowadzonych w studniach kopanych w pobliżu planowanej zabudowy, poziom wód gruntowych znajduje się ok. 3-4 m ppt. Nie powinno zatem być konieczności odwadniania wykopów.

Urządzenia infrastruktury technicznej – drogi.

Przewiduje się wykonanie utwardzenia drogi w wersji przepuszczalnej.

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
Przestrzenną i Ochrony Środowiska