

Pionki, dn. 28.10.2025 r.

GPO.6220.16.15.2025

**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 z późn. zm.), 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 07.04.2025 r. przez Jacka Auguścika, zam. Jedlnia Kolonia 74B, 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 8 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 88/52, 88/53, 88/54, 88/55, 88/49, 88/50, 88/51, obręb: 0018 Kolonia Jedlnia, w miejscowości Jedlnia Kolonia, 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 szczególności z prac ziemnych, 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 odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.

2. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopuły w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt oraz sprawdzać dna wykopułów 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. Drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia należy zabezpieczyć przed ich uszkodzeniem zgodnie ze sztuką ogrodnictwa, a planowane prace ziemne w ich obrębie należy wykonywać ręcznie lub przy użyciu specjalnego sprzętu.

4. Do wykonania robułów budowlanych stosować wyłącznie sprawne technicznie maszyny i urządzenia, bez wycieków płynów eksploatacyjnych.

5. Teren pod zaplecze budowy, a tym samym miejsce magazynowania materiałów oraz paliw, a także miejsce obsługi sprzętu i pojazdów wyrównać; zaplecze budowy wyposażyć w system odprowadzania deszczuówki.

6. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wułów.

7. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania.

8. 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.

9. 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.

10. Na etapie realizacji wodę na teren inwestycji dowozić beczkowozem, lub w butelkach na wodę.

11. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej za zgodą gestora sieci.

12. W fazie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet lub innych), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty.

13. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej za zgodą gestora sieci.

14. Wody opadowe i roztopowe (zarówno z dachów budynków, jak i pozostałe) odprowadzać lokalnie, powierzchniowo w granicach działek inwestycji, na własny nieutwardzony grunt posesji, nie powodując zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

15. 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.

16. Czas trwania obniżenia poziomu wód gruntowych ograniczyć do minimum; wskazane jest, aby prace związane z obniżeniem poziomu zwierciadła wód gruntowych wykonywać poza sezonem wegetacyjnym.

17. Roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.

18. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.

19. 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 07.04.2025 r. przez Jacka Auguścika, zam. Jedlnia Kolonia 74B, 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 8 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 88/48, 88/49, 88/50, 88/51, obręb: 0018 Kolonia Jedlnia, w miejscowości Jedlnia Kolonia, 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 (Dz. u. 2024 poz. 1478 z późn. zm.), lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Na skutek decyzji Wójta Gminy Pionki, znak: GPO.6831.30.2025 z dnia 03.07.2025 r. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, położonej w obrębie ewidencyjnym 0018 Kolonia Jedlnia, miejscowość Jedlnia Kolonia, jednostka ewidencyjna 142508\_2 Pionki – Gmina, powiat radomski, woj. mazowieckie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 88/48 ark. 1, o pow. 0,4507 ha, uległa korekcie nazwa przedsięwzięcia, która uzyskała brzmienie: realizacja 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 8 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 88/52, 88/53, 88/54, 88/55, 88/49, 88/50, 88/51, obręb: 0018 Kolonia Jedlnia, w miejscowości Jedlnia Kolonia, gmina Pionki, powiat radomski, woj. mazowieckie.

Wójt Gminy Pionki działając w trybie art. 74 ust. 3a u.o.o.ś. w dniu 15.04.2025 r. dokonał zawiadomienia o wszczęciu postępowania poprzez obwieszczenie znak: GPO.6220.16.2.2025 oraz zawiadomienie znak: GPO.6220.16.1.2025.

W dniu 15.04.2025 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 w Radomiu 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.9022.5.45.2025 z dnia 24.04.2025 r. (data wpływu 30.04.2025 r.), w której stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia,
- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, znak: WR.ZZŚ.4901.122.2025.AN z dnia 28.04.2025 r. (data wpływu 06.05.2025 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.
- po dwukrotnym wniesieniu uzupełnienia - postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOS-I.4220.484.2025.JC.7 z dnia 11.09.2025 r. (data wpływu 11.09.2025 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.6220.16.14.2025 i zawiadomieniem znak: GPO.6220.16.13.2025 z dnia 12.09.2025 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 zakreślonym 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 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 8 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą.

Planowane przedsięwzięcie odbywać się będzie na obszarze nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,86 ha. Całość powierzchni działek wynosi 0,86 ha.

Teren planuje się zabudować budynkami mieszkalnymi, wraz z drogą dojazdową oraz towarzyszącą infrastrukturą. Planuje się, realizację 8 domów. Działki zostały wydzielone z większej działki z przeznaczeniem na działki budowlane i drogowe.

Łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu wyniesie 8600 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnie:

- jezdní – około 1100 m<sup>2</sup>,
- infrastruktury (mediów) – około 1000 m<sup>2</sup>,
- zabudowy domów – 1680 m<sup>2</sup>,
- zaadaptowane na potrzeby ogrodów i miejsc wypoczynku – 4820 m<sup>2</sup>.

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

Obecnie teren przedsięwzięcia jest zagospodarowany jako użytek rolny. W bezpośredniej bliskości znajduje się zabudowa zagrodowa, usługowo – rolnicza oraz otwarte tereny rolne. Najbliżej znajdują się zabudowa zagrodowa na działce nr 88/28 w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planowanym przedsięwzięciem. Od strony południowej na działce nr 163 znajduje się droga wojewódzka nr 737 relacji Radom – Kozienice. Nie podejmowanie planowanego przedsięwzięcia, z powodu nieopłacalności produkcji rolniczej, może doprowadzić do dalszej degradacji gruntów rolnych (grunty orne, łąki i pastwiska). Na powierzchni działek nastąpi niekontrolowany porost chwastów, zakrzaczeń, zatrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów.

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 rosnącej 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. Grunty są zakwalifikowane w rejestrze gruntów jako grunt rolny RIVb, RV, RVI. Na terenie występuje 11 drzew (gatunek brzoza, betula pendula), które nie tworzą zwartej grupy, nie planuje się wycinki drzew.

Grunty leśne (oznaczone w ewidencji gruntów znakiem Ls) nie występują na działkach objętych inwestycją. Planuje się wycinkę krzewów i podrostów drzew owocowych, które zarosły teren inwestycji w wyniku naturalnej sukcesji wtórnej. Drzewa, które nie są przewidziane do wycinki, a w których sąsiedztwie prowadzone będą roboty budowlane, zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi matami słomianymi lub płótkami z desek.

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).

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 0,8m<sup>3</sup> /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 sanit.) 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 niskoemisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej,
- Miejsce do gromadzenia odpadów stałych - osłona śmietnikowa na terenie działki, dla każdego budynku mieszkalnego odrębnie.

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.

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.

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 górskimi 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./km<sup>2</sup>.

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 – niepodejmowanie przedsięwzięcia: obecnie teren przedsięwzięcia jest zagospodarowany jako użytek 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 odlogowania, na powierzchni działek nastąpi niekontrolowany porost chwastów, zakrzaczeń, zatrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów.

Wariant proponowany przez wnioskodawcę: realizacja inwestycji w tym wariantcie 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. Cechy architektoniczne nowo wznoszonych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Przedsięwzięcie nie wpłynie niekorzystnie na obszary chronione w tym na Obszar Natura 2000.

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 w obszarze 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).

W odległości około 0,90 km od granic inwestycji znajduje się Kozienicki Park Krajobrazowy Imienia Profesora Ryszarda Zaręby.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Puszcza Kozienicka PLH140035 zlokalizowany jest w odległości około 0,79 km od granic inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych zapewniających spójność sieci Natura 2000. Z zakresu prac wynika, że zamierzona inwestycja nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych i gatunków ptaków będących przedmiotem ochrony ww. obszarów Natura 2000. Mając na uwadze skalę, zakres oraz położenie inwestycji stwierdza się, iż powyższe przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie oraz nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu. Realizacja inwestycji nie spowoduje również znacząco negatywnej zmiany postrzeganej przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze.

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 km<sup>2</sup>, typ zbiornika porowoszczelinowy, średnia głębokość zalegania zasobów 75 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 km<sup>2</sup> 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 granicach Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Rzecznych nazwa JCWP Leniówka, kod RW200001025289, typ PNp potok lub strumień nizinny piaszczysty, długość JCWP 43 km, powierzchnia zlewni JCWP 122,91 km<sup>2</sup>, obszar dorzecza Wisły, region Środkowej Wisły. Stan ogólny określa się jako zły, ze słabym stanem ekologicznym i dobrym stanem chemicznym dobrym. 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 dziko występujących zwierząt, wskazano na konieczność wprowadzenia nadzoru przyrodniczego, zastosowania odpowiednich zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji oraz montaż wygradzeń, a w razie konieczności umożliwić im bezpieczne wydostanie się z terenu budowy, ochronę systemu korzeniowego roślin oraz ochronę środowiska wodno-gruntowego.

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 służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Wójta Gminy Pionki w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. WOJTA  
  
Irmína Kustra  
SEKRETARZ GMINY

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o oś



Otrzymują:

1. Jacek Auguścik
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

Załącznik do:  
Decyzji GPO.6220.16.15.2025  
z dnia 28.10.2025 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 8 indywidualnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 88/52, 88/53, 88/54, 88/55, 88/49, 88/50, 88/51, obręb: 0018 Kolonia Jedlnia, w miejscowości Jedlnia Kolonia, 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 nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,86 ha. Całość powierzchni działek wynosi 0,86 ha.

Teren planuje się zabudować budynkami mieszkalnymi, wraz z drogą dojazdową oraz towarzyszącą infrastrukturą. Planuje się, realizację 8 domów. Działki zostały wydzielone z większej działki z przeznaczeniem na działki budowlane i drogowe.

Łączna powierzchnia podlegająca przekształceniu wyniesie 8600 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnie:

- jezdni – około 1100 m<sup>2</sup>,
- infrastruktury (mediów) – około 1000 m<sup>2</sup>,
- zabudowy domów – 1680 m<sup>2</sup>,
- zaadaptowane na potrzeby ogrodów i miejsc wypoczynku – 4820 m<sup>2</sup>.

#### 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,
- 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 niekubaturowych,
- 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



przetrzymanywane 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 m<sup>2</sup>,
- Kubatura pojedynczego budynku: do 2500 m<sup>3</sup>,
- Liczba kondygnacji nadziemnych : 1-2, parter + poddasze użytkowe lub parter + piętro,
- Planowana liczba kondygnacji to parter + I piętro + poddasze użytkowe (maksymalnie 2 kondygnacje usytuowane w poddaszu). Ze względu na istniejące ukształtowanie i spadki terenu, na którym planowane jest przedsięwzięcie, piwnic się nie planuje,
- 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 20 m dla pojedynczego budynku,
- Szerokość elewacji szczytowej: do 11 m dla pojedynczego budynku.

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 4,0 m.

#### **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  
Iryna Kustra  
SEKRETARZ GMINY

