

UG-RGO.6220.2.2026.MG

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1691) w związku z art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 670 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 lutego 2026r., uzupełnionego w dniu 27 marca 2026r. Pana Jakuba Soczyńskiego ul. Środkowa 1, 05-840 Brwinów działającego z Pełnomocnictwa Pana Adama Biezuńskiego ul. Sobieskiego 3A, 05-120 Legionowo dla przedsięwzięcia polegającego na: **„Podziale działki nr 30 w obrębie Zawady, gmina Rzeczyca, na działki budowlane wraz z wyznaczeniem drogi wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”**,

Wójt Gminy Rzeczyca

1. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Podziale działki nr 30 w obrębie Zawady, gmina Rzeczyca, na działki budowlane wraz z wyznaczeniem drogi wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”.
2. Określa warunki i wymagania realizacji przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 oraz 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

1. Zaprojektować podział działki o nr ewid. 30 obręb Zawady, gmina Rzeczyca, na mniejsze: wydzielić 12 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Całkowita powierzchnia planowanych działek wyniesie 14 365 m² wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i wydzieleniem drogi wewnętrznej dojazdowej. Powierzchnia działek: od ok. 800 m² do ok. 1 200 m² (uwzględniając wydzielenie pasa drogowego). Maksymalna dopuszczalna powierzchnia: zabudowy jednego budynku mieszkalnego do 160 m², zabudowy garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) do 45 m², powierzchnia utwardzeń (podjazdy, tarasy, dojścia) do 50 m² na każdą działkę. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 50% – 70% powierzchni terenu. Maksymalna wysokość budynków do 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe).
2. Prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dnia, tj. w godzinach 6:00 – 22:00.

3. Przedsięwzięcie realizować bez wycinki drzew oraz krzewów.
4. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodnictwa. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej – pnia i korony oraz części podziemnej – korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego, itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2,0 m w odległości co najmniej 1,0 m od brzegu pni – po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z wygrodzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy w miarę możliwości wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.
5. W trakcie realizacji inwestycji stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
6. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
7. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, lokalizować na utwardzonej powierzchni, zabezpieczającej przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód, poza terenami zagrożonymi powodzią.
8. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady magazynować w sposób selektywny na utwardzonej powierzchni, a następnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
9. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzać powierzchniowo do gruntu bez szkód dla gruntów sąsiednich.
10. Prace ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
11. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji, a w przypadku gdy zaistnieje konieczność ingerencji w urządzenia melioracyjne dokonać rozwiązania kolizji z ww. urządzeniami lub zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych.
12. W trakcie realizacji i eksploatacji wyposażyć inwestycję w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
13. Na etapie budowy ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet); zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuszczać do ich przepełnienia) przez uprawnione podmioty.
14. Wodę na etapie budowy dostarczać za pomocą beczkowozów, a na etapie eksploatacji inwestycji dostarczać z przyłącza wodociągowego, na warunkach ustalonych z gestorem sieci.
15. Na etapie eksploatacji odpady gromadzić selektywnie w zamkniętych pojemnikach, na szczelnej, zadaszanej powierzchni.

16. Powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności nie mniejszej niż 4 m³ każdy.
17. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na tereny zielone nie powodując zalewania terenów sąsiednich, a w miarę możliwości retencjonować i wykorzystywać np. do podlewania ogródków.
18. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy regularnie kontrolować wykopy przed podjęciem prac, w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt. W razie potrzeby zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji.
19. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej.
20. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
21. Do ogrzewania budynków wykorzystywać niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła, dopuszcza się możliwość wykorzystania bezemisyjnych źródeł energii, jak pompa ciepła czy panele fotowoltaiczne.
22. Stosować jednolitą kolorystykę ogrodzeń, dachów i elewacji nowopowstających budynków, tak by zachować spójność kolorystyczną.
23. Oddziaływanie inwestycji w fazie realizacji (budowy) i eksploatacji nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
24. Emisja hałasu na etapie realizacji (budowy) i eksploatacji inwestycji nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach oraz powodować uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.

Z uwagi na powtarzalność części warunków i wymagań realizacji przedsięwzięcia określonych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim organ uwzględnił w decyzji tylko te warunki Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, które się nie powtarzają z warunkami określonymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

Uzasadnienie

Wnioskiem, który wpłynął do tutejszego organu drogą elektroniczną w dniu 18 lutego 2026r., uzupełnionym w dniu 02 marca 2026r., Pan Jakub Soczyński ul. Środkowa 1, 05-840 Brwinów Pełnomocnik Pana Adama Biezuńskiego ul. Sobieskiego 3A, 05-120 Legionowo zwrócił się do Wójty Gminy Rzeczyca o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Podziale działki nr 30 w obrębie Zawady, gmina Rzeczyca, na działki budowlane wraz z wyznaczeniem drogi wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”.

Organ dokonał analizy przedłożonego wniosku i stwierdził, że zawiera braki formalne, w związku z powyższym 10 marca 2026 r. pismem znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG Wójt Gminy Rzeczyca wezwał Pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku.

W dniu 27 marca 2026r. Pełnomocnik przedłożył uzupełnienie braków formalnych za pośrednictwem poczty elektronicznej, natomiast w dniu 30 marca 2026r. tożsame uzupełnienie wpłynęło przesyłką kurierską.

Po ponownej analizie przedmiotowego wniosku oraz uzupełnienia do wniosku organ stwierdził, że nie zawiera braków formalnych, w związku z czym zawiadomieniem oraz obwieszczeniem z dnia 10 kwietnia 2026r. znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W niniejszej sprawie ustalono, że liczba stron postępowania przekracza 10, stąd zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zastosowano przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w myśl którego, strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu poprzez obwieszczenia lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia. Obwieszczenie wywieszono w dniach 13.04.2026 r. – 27.04.2026 r. Ponadto w tym samym dniu organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Maz. oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. o wydanie opinii czy dla ww. przedsięwzięcia zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 22 kwietnia 2026r., znak: WOOS.4220.204.2026.MPr wezwał Wójta Gminy Rzeczyca do uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 50 § 1 i art. 54 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt Gminy Rzeczyca w dniu 30 kwietnia 2026r. pismem znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG wezwał Pełnomocnika do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, w drodze pisma znak: ZNS.90281.128.2026 z dnia 27 kwietnia 2026r. wezwał Wójta Gminy Rzeczyca do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia. Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 50 § 1 i art. 54 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt Gminy Rzeczyca w dniu 06 maja 2026r. pismem znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG wezwał Pełnomocnika do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 22 maja 2026r. do tutejszego organu za pośrednictwem platformy e-doręczenia Pełnomocnik przedłożył organowi uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia w związku z ww. wezwaniem Wójta Gminy Rzeczyca. W dniu 03 czerwca 2026r. tożsame uzupełnienie zostało dostarczone za pośrednictwem firmy kurierskiej.

W związku ze zmianami jakie nastąpiły w ww. karcie informacyjnej przedsięwzięcia w dniu 12 czerwca 2026r. organ pismem znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG zwrócił się ponownie z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. o wydanie opinii czy dla ww. przedsięwzięcia zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem z dnia 23 czerwca 2026r. znak: WOOS.4220.204.2026.MPr.2 wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na: „Podziale działki numer ewid. 30 w obrębie Zawady, gmina Rzeczyca na działki budowlane wraz z wyznaczeniem drogi wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, nie

istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji istotnych warunków i wymagań korzystania ze środowiska.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Dyrektor Zarządu Zlewni w Piotrkowie Tryb. pismem z dnia 24 czerwca 2026r., znak: WP.ZZŚ.4130.4.101.2026.MP wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji istotnych warunków i wymagań korzystania ze środowiska.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, w drodze pisma z dnia 25 czerwca 2026r. znak: ZNS.90281.128.2026 wezwał Wójta Gminy Rzeczyca do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia. Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 50 § 1 i art. 54 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt Gminy Rzeczyca w dniu 03 lipca 2026r. pismem znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG wezwał Pełnomocnika do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 15 lipca 2026r. do tutejszego organu za pośrednictwem platformy e-doręczenia Pełnomocnik przedłożył organowi uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia w związku z ww. wezwaniem Wójta Gminy Rzeczyca. W dniu 21 lipca 2026r. tożsame uzupełnienie zostało dostarczone za pośrednictwem firmy kurierskiej.

W związku ze zmianami jakie nastąpiły w ww. karcie informacyjnej przedsięwzięcia w dniu 31 lipca 2026r. organ pismem znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG zwrócił się ponownie z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. o wydanie opinii czy dla ww. przedsięwzięcia zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Piotrkowie Tryb. w drodze pisma z dnia 11 sierpnia 2026r., znak: WP.ZZŚ.4130.4.101.2026.MP.2 podtrzymał stanowisko zawarte w opinii wydanej w dniu 24 czerwca 2026r. stwierdzającej, że dla planowanego przedsięwzięcia, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 13 sierpnia 2026r., znak: WOOŚ.4220.204.2025.MPr.3 pottrzymał stanowisko o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia wyrażone w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2026r., znak: WOOŚ.4220.204.2026.MPr.2.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, w drodze pisma z dnia 19 sierpnia 2026r. (data wpływu do Urzędu Gminy w Rzeczy – 20 sierpnia 2026r.) znak: ZNS.90281.128.2026 wyraził opinię, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji istotnych warunków i wymagań korzystania ze środowiska.

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

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

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje podział działki ewidencyjnej nr 30, położonej w obrębie 0022 Zawady, gmina Rzeczyca, o powierzchni 1,4365 ha, na 12 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach podziału przewiduje się również wyznaczenie projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 5 m, zlokalizowanej wzdłuż północnej granicy działki. Dostęp do drogi publicznej będzie realizowany poprzez działkę nr 22.

W bezpośrednim otoczeniu znajdują się tereny rolne, rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, droga gruntowa oraz droga publiczna utwardzona. Najbliższa zabudowa znajduje się w odległości 48 m od granicy działki.

Teren położony jest w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego.

Działka jest niezabudowana – na jej terenie nie znajdują się żadne obiekty budowlane ani zabudowa kubaturowa. Nieruchomość była dotychczas wykorzystywana jako użytki rolne. Teren jest w przeważającej części niezadrzewiony, o charakterze otwartym, rolnym. Pokrycie szatą roślinną stanowią głównie trawy oraz roślinność zielna typowa dla gruntów użytkowanych rolniczo.

Zadrzewienie ma charakter punktowy – na działce występują pojedyncze drzewa, niestanowiące zwartych zadrzewień ani zalesień. Nie przewiduje się wycinki drzew w związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia.

Na nieruchomości nie występują rowy melioracyjne ani żadne ciekі czy zbiorniki wodne. Przez działkę przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz ze słupami, stanowiąca element zewnętrznej sieci przesyłowej. Infrastruktura ta nie podlega modyfikacji, likwidacji ani przebudowie w ramach planowanego zamierzenia. Na terenie działki nie stwierdzono obecności gatunków chronionych fauny i flory ani siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie. Występująca fauna ma charakter pospolity dla ekosystemów rolnych (drobne ssaki, ptaki terenów otwartych, owady).

Docelowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz niezbędne instalacje techniczne będą realizowane w odrębnych etapach, po uzyskaniu indywidualnych decyzji administracyjnych. Rodzaj i parametry technologiczne przyszłych budynków i instalacji określone zostaną na etapie projektów budowlanych.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne będą realizowane w tradycyjnej technologii murowanej, z zastosowaniem materiałów powszechnie stosowanych w budownictwie mieszkaniowym (m.in. bloczki silikatowe, pustaki ceramiczne lub beton komórkowy). Obiekty będą posiadały ocieplenie spełniające aktualne wymagania techniczne, co zapewni odpowiednie parametry energetyczne i ograniczenie strat ciepła.

W zabudowie przewiduje się garaże jedno- lub dwustanowiskowe, wykonane jako budynki wolnostojące lub wbudowane w bryłę domu jednorodzinnego.

Jako ekologiczne źródło ogrzewania przewiduje się zastosowanie pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego współpracującego z instalacją fotowoltaiczną, co zapewnia brak lokalnej emisji zanieczyszczeń oraz minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Rozwiązanie to

stanowi obecnie najbardziej przyjazną środowisku formę ogrzewania stosowaną w budownictwie jednorodinnym.

Zaopatrzenie w wodę zimną dla przyszłych budynków będzie realizowane poprzez przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

Ciepła woda użytkowa będzie przygotowywana przez pompę ciepła lub system ogrzewania elektrycznego współpracujący z instalacją fotowoltaiczną.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), opróżnianych przez uprawniony podmiot i przekazywanych do oczyszczalni ścieków zgodnie z zasadami gminnymi.

Powierzchnia całej działki wynosi 14 365 m². Plan zakłada jej podział na 12 działek budowlanych. W kip wskazano graniczne i maksymalne parametry progowe dla przyszłego zagospodarowania przez nowych właścicieli, tj.:

1. powierzchnia działek: od ok. 800 m² do ok. 1 200 m² (uwzględniając wydzielenie pasa drogowego);
2. maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: do 160 m²;
3. maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy garażu (wolnostojącego lub wbudowanego): do 45 m²;
4. maksymalna dopuszczalna powierzchnia utwardzeń (podjazdy, tarasy, dojścia): do 50 m² na każdą działkę;
5. minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 50% – 70% powierzchni terenu;
6. maksymalna wysokość budynków: do 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe);
7. wytyczne estetyczno-krajobrazowe: Przyszła zabudowa kubaturowa winna realizować spójne parametry architektoniczne (tradycyjna forma z dachami skośnymi), dostosowane do lokalnego kontekstu wiejskiego, z kolorystyką elewacji ograniczoną do barw naturalnych (biel, szarości, beże, akcenty drewniane), co zapobiegnie agresywnej dominacji wizualnej w krajobrazie otwartym.

Docelowa zabudowa oraz niezbędne przyłącza techniczne będą realizowane w odrębnych etapach, po uzyskaniu indywidualnych decyzji przez przyszłych nabywców działek.

W zabudowie przewiduje się ogrzewanie przy wykorzystaniu źródeł ciepła, tj. pompy ciepła lub ogrzewanie elektryczne współpracujące z indywidualnymi instalacjami fotowoltaicznymi PV). Wyklucza się całkowicie stosowanie paliw stałych oraz ciekłych, co eliminuje emisję pyłów i gazów (tzw. niską emisję) na poziomie lokalnym w otulinie parku krajobrazowego.

Zaopatrzenie w wodę zimną nastąpi poprzez indywidualne przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technologicznymi gestora sieci. Ścieki bytowe będą odprowadzane do indywidualnych, całkowicie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), regularnie opróżnianych przez uprawnione, koncesjonowane podmioty w ramach systemu gminnego nieruchomości. Szacunkowe zużycie wody oraz zapotrzebowanie na energię elektryczną (na potrzeby bytowe i zasilanie pomp ciepła) zamknie się w standardowych wskaźnikach krajowych dla nowoczesnych budynków energooszczędnych.

Jak wskazano w kip retencja wód opadowych poprzez w pełni przepuszczalną strukturę drogi wewnętrznej (żwir, tłuczeń, geokrata) zapobiegnie zmianom w lokalnych stosunkach wodnych i nie będzie generować skumulowanego spływu powierzchniowego na działki sąsiednie.

Zapotrzebowanie na surowce (beton, stal, drewno) i media na etapie budowy oraz późniejszego użytkowania obiektów będzie typowe dla standardowego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Skala wykorzystania surowców i mediów będzie niewielka oraz znacząco rozproszona w czasie, ponieważ poszczególne budynki będą wznoszone indywidualnie przez przyszłych właścicieli.

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

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

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwale i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

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

Ze względu na charakter przedsięwzięcia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą przemieszczające się pojazdy.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnego zbiornika bezodpływowego. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji, w tym z powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia do budynków) będą zagospodarowywane w granicach

działki. System odwodnienia zostanie zaprojektowany w sposób uniemożliwiający ich odpływ tereny sąsiednie, co wyklucza naruszenie stosunków wodnych.

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

Nie przewiduje się likwidacji przedsięwzięcia. Nie mniej jednak, ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia charakteryzuje się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP nie przewiduje się kumulacji oddziaływań planowanego do realizacji przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami.

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

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Teren przedsięwzięcia w całości znajduje się w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego, która stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody, w tym przypadku Spalskim Parkiem Krajobrazowym, a wyznaczona została w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). Przez zagrożenie zewnętrzne, należy rozumieć czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany cech fizycznych, chemicznych lub biologicznych zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych, wynikający z przyczyn naturalnych lub z działalności człowieka, mający swoje źródło poza granicami obszarów lub obiektów podlegających ochronie prawnej. Analizując funkcję otuliny, położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy uznać, że nie będzie ono kolidowało z funkcją otuliny. Z informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na analizowanym terenie nie powinno wyrzucić trwałego negatywnego wpływu na powyższy obszar, a sam obszar inwestycyjny nie ma istotnego znaczenia dla walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych Parku. Wprowadzenie nowej zabudowy nie wpłynie istotnie na walory krajobrazowe.

Ze względu na położenie terenu przedsięwzięcia w otulinie parku krajobrazowego dąmy należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej jednolitej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się także stosowanie niepełnych ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom. Mając na względzie ochronę przyrody i krajobrazu Spalskiego Parku Krajobrazowego, teren budowy należy

utrzymywać w należyтым stanie, a po zakończeniu prac budowlanych teren należy uporządkować nie pozostawiając żadnych materiałów i odpadów w rejonie prowadzonych prac.

Najbliższa granica Spalskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w odległości ok. 3,7 km od terenu planowanego przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej znajduje się Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003 w odległości ok. 5,6 km oraz specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w odległości ok. 5 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000.

Z dokumentacji wynika, iż teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza korytarzami ekologicznymi, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie, choć stworzy lokalną barierę utrudniającą przemieszczanie się większych zwierząt, to ostatecznie, z uwagi na jej położenie poza głównymi szlakami migracyjnymi, w sąsiedztwie istniejących zabudowań, nie przewiduje się, by jego realizacja doprowadziła do dezintegracji ciągłych systemów siedlisk przyrodniczych mających znaczenie dla przemieszczania się zwierząt.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszary przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występują rzeki, jeziora i inne zbiorniki wodne. Przedmiotowy teren nie jest zagrożony powodzią. Realizacja inwestycji obejmuje swoim zakresem ingerencję w teren leśny.

Przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu, na którym będzie realizowane oraz terenu z nim sąsiadującego. Przy założeniach przyjętych w KIP przedsięwzięcie będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

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

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego organ zawiadomieniem oraz obwieszczeniem z dnia 31 sierpnia 2026r., znak: UG-RGO.6220.2.2026.MG zawiadomił strony o zebranych dokumentach i materiałach dających

podstawę do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji i umożliwił stronom postępowania zapoznanie się z materiałem dowodowym, zgłoszenie ewentualnych żądań i wniosków w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz dokonania obwieszczenia.

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

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, za pośrednictwem Wójta Gminy Rzeczyca w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydał decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



Wójt
Marek Kaźmierczyk

Załączniki :

1.Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. Jakub Soczyński
ul. Środkowa 1, 05-840 Brwinów
Pełnomocnik inwestora
Adama Biezuńskiego
ul. Sobieskiego 3A, 05-120 Legionowo

2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 kpa – obwieszczenie
3. a/a.

Do wiadomości:

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

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie obejmuje podział działki ewidencyjnej nr 30, położonej w obrębie 0022 Zawady, gmina Rzeczyca, o powierzchni 1,4365 ha, na 12 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach podziału przewiduje się również wyznaczenie projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 5 m, zlokalizowanej wzdłuż północnej granicy działki. Dostęp do drogi publicznej będzie realizowany poprzez działkę nr 22.

W bezpośrednim otoczeniu znajdują się tereny rolne, rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, droga gruntowa oraz droga publiczna utwardzona. Najbliższa zabudowa znajduje się w odległości 48 m od granicy działki.

Teren położony jest w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego.

Działka jest niezabudowana – na jej terenie nie znajdują się żadne obiekty budowlane ani zabudowa kubaturowa. Nieruchomość była dotychczas wykorzystywana jako użytki rolne. Teren jest w przeważającej części niezadrzewiony, o charakterze otwartym, rolnym. Pokrycie szatą roślinną stanowią głównie trawy oraz roślinność zielna typowa dla gruntów użytkowanych rolniczo.

Zadrzewienie ma charakter punktowy – na działce występują pojedyncze drzewa, niestanowiące zwartych zadrzewień ani zalesień. Nie przewiduje się wycinki drzew w związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia.

Na nieruchomości nie występują rowy melioracyjne ani żadne ciekі czy zbiorniki wodne. Przez działkę przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz ze słupami, stanowiąca element zewnętrznej sieci przesyłowej. Infrastruktura ta nie podlega modyfikacji, likwidacji ani przebudowie w ramach planowanego zamierzenia. Na terenie działki nie stwierdzono obecności gatunków chronionych fauny i flory ani siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie. Występująca fauna ma charakter pospolity dla ekosystemów rolnych (drobne ssaki, ptaki terenów otwartych, owady).

Docelowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz niezbędne instalacje techniczne będą realizowane w odrębnych etapach, po uzyskaniu indywidualnych decyzji administracyjnych. Rodzaj i parametry technologiczne przyszłych budynków i instalacji określone zostaną na etapie projektów budowlanych.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne będą realizowane w tradycyjnej technologii murowanej, z zastosowaniem materiałów powszechnie stosowanych w budownictwie mieszkaniowym (m.in. bloczki silikatowe, pustaki ceramiczne lub beton komórkowy). Obiekty będą posiadały ocieplenie spełniające aktualne wymagania techniczne, co zapewni odpowiednie parametry energetyczne i ograniczenie strat ciepła.

W zabudowie przewiduje się garaże jedno- lub dwustanowiskowe, wykonane jako budynki wolnostojące lub wbudowane w bryłę domu jednorodzinnego.

Jako ekologiczne źródło ogrzewania przewiduje się zastosowanie pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego współpracującego z instalacją fotowoltaiczną, co zapewnia brak lokalnej emisji zanieczyszczeń oraz minimalizuje wpływ na środowisko naturalne. Rozwiązanie to stanowi obecnie najbardziej przyjazną środowisku formę ogrzewania stosowaną w budownictwie jednorodzinnych.

Zaopatrzenie w wodę zimną dla przyszłych budynków będzie realizowane poprzez przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

Ciepła woda użytkowa będzie przygotowywana przez pompę ciepła lub system ogrzewania elektrycznego współpracujący z instalacją fotowoltaiczną.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), opróżnianych przez uprawniony podmiot i przekazywanych do oczyszczalni ścieków zgodnie z zasadami gminnymi.

Powierzchnia całej działki wynosi 14 365 m². Plan zakłada jej podział na 12 działek budowlanych. W kip wskazano graniczne i maksymalne parametry progowe dla przyszłego zagospodarowania przez nowych właścicieli, tj.:

1. powierzchnia działek: od ok. 800 m² do ok. 1 200 m² (uwzględniając wydzielenie pasa drogowego);
2. maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: do 160 m²;
3. maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy garażu (wolnostojącego lub wbudowanego): do 45 m²;
4. maksymalna dopuszczalna powierzchnia utwardzeń (podjazdy, tarasy, dojścia): do 50 m² na każdą działkę;
5. minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 50% – 70% powierzchni terenu;
6. maksymalna wysokość budynków: do 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe);
7. wytyczne estetyczno-krajobrazowe: Przyszła zabudowa kubaturowa winna realizować spójne parametry architektoniczne (tradycyjna forma z dachami skośnymi), dostosowane do lokalnego kontekstu wiejskiego, z kolorystyką elewacji ograniczoną do barw naturalnych (biel, szarości, beże, akcenty drewniane), co zapobiegnie agresywnej dominacji wizualnej w krajobrazie otwartym.

Docelowa zabudowa oraz niezbędne przyłącza techniczne będą realizowane w odrębnych etapach, po uzyskaniu indywidualnych decyzji przez przyszłych nabywców działek.

W zabudowie przewiduje się ogrzewanie przy wykorzystaniu źródeł ciepła, tj. pompy ciepła lub ogrzewanie elektryczne współpracujące z indywidualnymi instalacjami fotowoltaicznymi PV). Wyklucza się całkowicie stosowanie paliw stałych oraz ciekłych, co eliminuje emisję pyłów i gazów (tzw. niską emisję) na poziomie lokalnym w otulinie parku krajobrazowego.

Zaopatrzenie w wodę zimną nastąpi poprzez indywidualne przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technologicznymi gestora sieci. Ścieki bytowe będą odprowadzane do indywidualnych, całkowicie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), regularnie opróżnianych przez uprawnione, koncesjonowane podmioty w ramach systemu gminnego nieruchomości. Szacunkowe zużycie wody oraz zapotrzebowanie na

energię elektryczną (na potrzeby bytowe i zasilanie pomp ciepła) zamknie się w standardowych wskaźnikach krajowych dla nowoczesnych budynków energooszczędnych.

Jak wskazano w KIP retencja wód opadowych poprzez w pełni przepuszczalną strukturę drogi wewnętrznej (żwir, tłuczeń, geokrata) zapobiegnie zmianom w lokalnych stosunkach wodnych i nie będzie generować skumulowanego spływu powierzchniowego na działki sąsiednie.

Zapotrzebowanie na surowce (beton, stal, drewno) i media na etapie budowy oraz późniejszego użytkowania obiektów będzie typowe dla standardowego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Skala wykorzystania surowców i mediów będzie niewielka oraz znacząco rozproszona w czasie, ponieważ poszczególne budynki będą wznoszone indywidualnie przez przyszłych właścicieli.

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

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

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

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

Ze względu na charakter przedsięwzięcia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą przemieszczające się pojazdy.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnego zbiornika bezodpływowego. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji, w tym z powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia do budynków) będą zagospodarowywane w granicach działki. System odwodnienia zostanie zaprojektowany w sposób uniemożliwiający ich odpływ tereny sąsiednie, co wyklucza naruszenie stosunków wodnych.

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

Nie przewiduje się likwidacji przedsięwzięcia. Nie mniej jednak, ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia charakteryzuje się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP nie przewiduje się kumulacji oddziaływań planowanego do realizacji przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się także wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane

z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Teren przedsięwzięcia w całości znajduje się w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego, która stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody, w tym przypadku Spalskim Parkiem Krajobrazowym, a wyznaczona została w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). Przez zagrożenie zewnętrzne, należy rozumieć czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany cech fizycznych, chemicznych lub biologicznych zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych, wynikający z przyczyn naturalnych lub z działalności człowieka, mający swoje źródło poza granicami obszarów lub obiektów podlegających ochronie prawnej. Analizując funkcję otuliny, położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy uznać, że nie będzie ono kolidowało z funkcją otuliny. Z informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na analizowanym terenie nie powinno wywrzeć trwałego negatywnego wpływu na powyższy obszar, a sam

obszar inwestycyjny nie ma istotnego znaczenia dla walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych Parku. Wprowadzenie nowej zabudowy nie wpłynie istotnie na walory krajobrazowe.

Ze względu na położenie terenu przedsięwzięcia w otulinie parku krajobrazowego domy należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej jednolitej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się także stosowanie niepełnych ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom. Mając na względzie ochronę przyrody i krajobrazu Spalskiego Parku Krajobrazowego, teren budowy należy utrzymywać w należytym stanie, a po zakończeniu prac budowlanych teren należy uporządkować nie pozostawiając żadnych materiałów i odpadów w rejonie prowadzonych prac.

Najbliższa granica Spalskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w odległości ok. 3,7 km od terenu planowanego przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej znajduje się Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003 w odległości ok. 5,6 km oraz specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 w odległości ok. 5 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwałą i odwracalną charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000.

Z dokumentacji wynika, iż teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza korytarzami ekologicznymi, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie, choć stworzy lokalną barierę utrudniającą przemieszczanie się większych zwierząt, to ostatecznie, z uwagi na jej położenie poza głównymi szlakami migracyjnymi, w sąsiedztwie istniejących zabudowań, nie przewiduje się, by jego realizacja doprowadziła do dezintegracji ciągłych systemów siedlisk przyrodniczych mających znaczenie dla przemieszczania się zwierząt.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszary przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

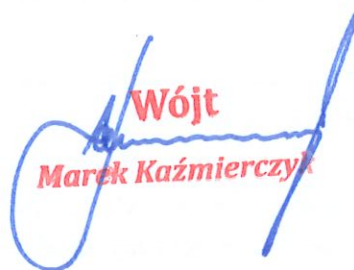
Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występują rzeki, jeziora i inne zbiorniki wodne. Przedmiotowy teren nie jest zagrożony powodzią. Realizacja inwestycji obejmuje swoim zakresem ingerencję w teren leśny.

Przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu, na którym będzie realizowane oraz terenu z nim

sąsiadującego. Przy założeniach przyjętych w KIP przedsięwzięcie będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

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



Wójt
Marek Kaźmierczyk