

Tomaszów Mazowiecki, dnia 18 listopada 2024 r.

WAR.6220.10.2023.ABł

DECYZJA Nr 7/S/2024
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 i art. 84 oraz art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), dalej jako ustawa *OOŚ*, w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Pani _____ który wpłynął do tut. organu w dniu 22 listopada 2023 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki:

- I. **Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia pn. „Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” przewidzianego do realizacji na działkach nr ewid. 172, 173, 177, obręb 28 w Tomaszowie Mazowieckim;**
- II. **Określa warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**
 1. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia;
 2. Przedsięwzięcie zrealizować bez konieczności wycinki drzew i krzewów;
 3. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej – pnia i korony oraz części podziemnej – korzeni. W przypadku prowadzenia prac w pobliżu drzew należy zabezpieczyć je na etapie realizacji przedsięwzięcia przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez oszalowanie deskami pni drzew z użyciem amortyzacji przy pniu (np. maty słomiane itp.). Ww. zabezpieczenie wokół pni powinno się zastosować do wysokości pierwszych gałęzi (lub do wysokości ok. 150 cm), dolna krawędź desek powinna opierać się o podłoże. Oszalowanie zaleca się przymocować drutem lub taśmą (bez użycia gwoździ lub innych materiałów uszkadzających drzewo);
 4. Prace w obrębie systemu korzeniowego, co najmniej w terenie wyznaczonym zasięgiem korony drzew, należy prowadzić ze szczególną ostrożnością, zaleca się prowadzić takie prace ręcznie (zastosowanie sprzętu mechanicznego możliwe w wyjątkowej sytuacji, gdy technologia prac wymaga użycia sprzętu). Dodatkowo, co najmniej w terenie wyznaczonym zasięgiem korony drzewa powinno się unikać: wykonania placów składowych i dróg dojazdowych, poruszania się sprzętu

- mechanicznego, składowania materiałów budowlanych, zmian poziomu gruntu. Prace budowlane prowadzić tak, aby unikać obsypywania pni drzew;
5. Prowadzić regularne kontrole wykopów i innych miejsc potencjalnie niebezpiecznych dla zwierząt. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków objętych ochroną lub innych drobnych ssaków, płazów lub gadów – przeprowadzić ich odłowienie i ewakuację ze strefy zagrożenia w bezpieczne miejsce, zgodne z kierunkiem migracji. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrolę dna i ścian pod kątem obecności w nich zwierząt i w przypadku braku możliwości samodzielnego wydostania się zwierząt, przenosić w bezpieczne miejsce, poza teren prowadzonych prac, w miejsca właściwe siedliskowo dla danego gatunku;
 6. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6:00 – 22:00. Dopuszcza się w późniejszym etapie prowadzenie prac wykończeniowych wewnątrz obiektów w porze nocnej;
 7. Stosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia, powstającej podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych;
 8. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich miejscach na terenie przedsięwzięcia, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnie zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;
 9. Zaprojektować zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia, z uwzględnieniem następującego bilansu terenu dla poszczególnych działek (z wyjątkiem działki drogowej):
 - powierzchnia zabudowy max. 15%,
 - powierzchnia utwardzona max. 5%,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.
 10. Działki numer ewid. 172, 173, 177 obręb 28 Tomaszów Mazowiecki podzielić na dziewięć działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchniach od 0,1136 ha do 0,2465 ha oraz drogę o powierzchni 0,2245 ha;
 11. W obrębie każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zaprojektować budynki mieszkalne jednorodzinne o maksymalnej powierzchni zabudowy do 180 m². Maksymalna wysokość zabudowy to 7 m;
 12. Zaprojektować drogę wewnętrzną o długości ok. 281 m, szerokości 8 m wraz z dwoma dojazdami z dróg publicznych (ulicy Ludowej oraz ulicy Starowiejskiej);
 13. Wewnętrzną drogę dojazdową odpowiednio wyprofilować, aby zapobiegać niekontrolowanemu spływowi wód opadowych na tereny sąsiednie;
 14. Zapewnić powstałym budynkom dostęp do wody z sieci wodociągowej oraz dostęp do prądu z sieci energetycznej, na warunkach gestorów sieci;
 15. Do ogrzewania budynków wykorzystywać niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;
 16. Zieleń na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia urządzić z wykorzystaniem gatunków rodzimych drzew i krzewów, a także roślin miododajnych;

17. Zaleca się stosować ogrodzenia niepełne, tj. panelowe lub z siatki, umożliwiające migrację drobnych zwierząt;
18. W celu ochrony krajobrazu stosować architekturę spójną stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, stonowane, zbliżone do tła, naturalne barwy elewacji, dachów i ogrodzeń;
19. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, chodników i podjazdów odprowadzać na tereny zielone w obrębie indywidualnych posesji;
20. Zaleca się magazynować wody opadowe z powierzchni dachów na etapie eksploatacji w specjalnie do tego przeznaczonych zbiornikach na „deszczówkę”;
21. 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
22. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn budowlanych, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
23. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
24. Stosować sprzęt w dobrym stanie technicznym. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji przedsięwzięcia winny spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
25. Ewentualne zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym. Zabezpieczyć teren budowy przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Plac budowy należy wyposażyć w stanowisko z sorbentem służącym likwidacji niekontrolowanych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
26. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
27. Wszelkie prace związane z tankowaniem i naprawami pojazdów i maszyn budowlanych wykonywać poza terenem przedsięwzięcia, w specjalistycznych stacjach serwisowych, na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi;
28. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; w przypadku stwierdzenia konieczności odwadniania wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, ograniczyć czas odwadniania wykopów do minimum: wody z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
29. Ewentualne odwadniania wykopów prowadzić poprzez drenaż opaskowy;
30. Masy ziemne pochodzące z wykopów zagospodarować na terenie inwestycji, a nadmiar przekazać uprawnionym podmiotom do zagospodarowania, posiadającym stosowane zezwolenia;
31. Ścieki socjalno-bytowe na etapie budowy inwestycji gromadzić w przenośnych toaletach i systematycznie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia (nie dopuszczać do ich przepełnienia);
32. Ścieki socjalno-bytowe z powstałych budynków na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia odprowadzać do kanalizacji miejskiej;
33. Wodę na etapie realizacji jak i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia pobierać z sieci wodociągowej.

III. Realizacja przedsięwzięcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektu:

- nie wymaga przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko,
- nie wymaga postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

IV. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, wszczęto na wniosek z dnia 20 listopada 2023 r., który wpłynął do tut. organu w dniu 22 listopada 2023 r., Pani

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa 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.), dalej jako rozporządzenie ooś, tj. cyt.: „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: (...) b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, (...)*”, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane i przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne. W związku z tym, do wniosku została załączona „*Karta informacyjna przedsięwzięcia*”.

W związku z tym, iż wniosek oraz załączona do wniosku karta informacyjna przedsięwzięcia wymagały wyjaśnień, Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 20 grudnia 2023 r. wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia. W dniu 22 stycznia 2024 r. pełnomocnik Inwestora Pani Sylwia Jabrzyk złożyła uzupełnienie.

Ponieważ wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach był kompletny umożliwił wszczęcie postępowania. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy OoŚ oraz art. 49 KPA, mając na względzie, że liczba stron postępowania przekracza 10 obwieszczeniem w dniu 9 lutego 2024 r., znak: WAR.6220.10.2023.ABŁ poinformował strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków dotyczących przedsięwzięcia, które jest przedmiotem postępowania. W toku postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi stron nie wpłynęły.

Mając na względzie, że przedmiotowe przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne, w świetle obowiązku wynikającego z 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 ustawy OoŚ Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego pismami z dnia 9 lutego 2024 r., znak: WAR.6220.10.2023.ABŁ wystąpił o opinię co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia oraz co do zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim.

W związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 28 lutego 2024 r., znak: WOOŚ.4220.119.2024.KSa, oraz wezwaniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie -

Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 23 lutego 2024 r., znak: WP.ZZŚ.4901.55.2024.WC, Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 8 marca 2024 r. wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. pismach. W odpowiedzi na ww. wezwanie Inwestor Pani Jolanta Jabrzyk w dniu 27 marca 2024 r. złożyła ujednoczoną kartę informacyjną przedsięwzięcia

W dniu 29 kwietnia 2024 r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przekazał ww. uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim z prośbą o ponowne wydanie opinii co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, co do zakresu ewentualnego raportu.

W związku z ponownym wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 10 maja 2024 r., znak: WOOŚ.4220.119.2024.KSa.2, Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 9 lipca 2024 r. wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. piśmie. W odpowiedzi na ww. wezwanie Inwestor Pani Jolanta Jabrzyk w dniu 30 lipca 2024 r. złożyła uzupełnienie, które w dniu 6 sierpnia 2024 r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim z prośbą o ponowne wydanie opinii co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, co do zakresu ewentualnego raportu.

Wydając niniejszą decyzję, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, w tym szczególnie art. 63 ustawy OOŚ, organ opierał się na informacjach zawartych w ujednoczonej „Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia” oraz na opinii organów o jakich mowa powyżej, zgodnie z którymi:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim w opiniach z dnia 16 maja 2024 r., znak: ZNS.90281.56.2024 oraz z dnia 14 sierpnia 2024 r., znak: ZNS.90281.56.2024, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko;
- Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim w opiniach z dnia 10 maja 2024 r. znak: WP.ZZŚ.4901.55.2024.WC.2 oraz z dnia 13 sierpnia 2024 r., znak: WP.ZZŚ.4901.55.2024.WC.3, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi w postanowieniu z dnia 30 września 2024 r., znak: WOOŚ.4220.119.2024.KSa.6, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

W dniu 14 października 2024 r., poprzez obwieszczenie poinformowano strony o zebranych dowodach w przedmiotowej sprawie, o możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz składania uwag i wniosków. Do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi nie wpłynęły.

Planowane przedsięwzięcie dotyczy podziału działek o nr ewid. 172, 173, 177, obręb 28 w Tomaszowie Mazowieckim na mniejsze, w celu ich sprzedaży pod zabudowę mieszkalną. Przy podziale uwzględnia się również wytyczenie drogi wewnętrznej z dojazdem od ulicy Ludowej oraz Starowiejskiej. Działki inwestycyjne planuje się podzielić na dziewięć działek oraz działkę drogową.

Teren w całości znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, który jest obszarową formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2023 r.

poz. 1336 ze zm.). Najbliższa granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w odległości 2,1 km od terenu przedsięwzięcia.

Realizacja inwestycji obejmie obszar o powierzchni 1,668 ha. Projektowane osiedle uwzględni podział na dziewięć działek budowlanych o powierzchniach od 0,1136 ha do 0,2465 ha oraz drogę o powierzchni 0,2245 ha. Działka drogowa będzie wysypana materiałem takim jak szlaka lub tłuczeń drogowy.

Zakłada się, że bilans terenu dla poszczególnych działek (z wyjątkiem działki drogowej) będzie przedstawiał się następująco:

- powierzchnia zabudowy 15%,
- powierzchnia utwardzona 5%,
- powierzchnia biologicznie czynna 80%.

Działki objęte inwestycją położone są na obszarze z już istniejącą zabudową mieszkalną. Od ulicy Starowiejskiej działki graniczą bezpośrednio z zabudową mieszkalną. Dodatkowo od ulicy Ludowej na działkach o nr ewid. 27 oraz 41 i 43 istnieje zabudowa mieszkalna.

Przedmiotowy teren, na którym ma być realizowana inwestycja nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt obejmuje realizację dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni od 70 m² do 180 m². Planowane są budynki dwukondygnacyjne, z czego drugą kondygnację stanowiłoby będzie poddasze użytkowe. Pod pojęciem infrastruktury towarzyszącej należy rozumieć drogę wewnętrzną o długości ok. 281 m, szerokości 8 m wraz z dwoma dojazdami z dróg publicznych (ulica Ludowa oraz ulica Starowiejska). Powiązanie uwzględni wspólną infrastrukturę techniczną dla całego obszaru: ciągi komunikacyjne, kanalizacja sanitarna, wodociąg, zaopatrzenie w energię elektryczną. Do dokumentacji dołączono informację o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych z terenu działek ewid. 172, 173 i 177, obręb 0028 wydaną przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Maz. Sp. z o.o. oraz oświadczenie o możliwości zapewniania dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydanej przez PGE Dystrybucja S.A, oddział Łódź, rejon energetyczny Tomaszów Maz. Jak wskazano w KIP potencjalni nabywcy działek po złożeniu wniosku na zapotrzebowanie (podłączenie) energii elektrycznej oraz wody otrzymają plany przyłączenia do sieci energetycznej jak i wodociągowej.

Do ogrzewania budynków wykorzystywane będą niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła. Budynki mieszkalne będą zaopatrywane w źródło ogrzewania zgodnie z indywidualnymi projektami. Przypuszcza się, że domy ogrzewane mogą być przy użyciu kotłów CO opalanych olejem opałowym, ekogroszkiem lub energią elektryczną, słoneczną lub innymi ekologicznymi metodami. Rozwiązania dotyczące ogrzewania będą podejmowane indywidualnie przez nabywców działek budowlanych.

Technologia wykonania budynków zależeć będzie od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości. Zakłada się dachy budynków dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej 30 – 45°. Maksymalna wysokość zabudowy to 7 m. Dachy kryte dachówką lub blachą. Budynki będą miały możliwość podpiwniczenia, jednak zależy to od indywidualnych preferencji nabywcy działki jak i wybranego przez niego projektu domu lub indywidualnego planu. Maksymalna głębokość podpiwniczenia to 2,8 m. Szacowana ilość mas ziemnych dla wszystkich działek wynosi 1 500 m³. Jeśli budynki lub budynek zostanie podpiwniczony, nadmiar ziemi z wykopów zostanie wykorzystany do budowy skalników, rabat kwiatowych, wyrównania powierzchni działki czy też do niwelacji nierówności dla istniejącej drogi dojazdowej. Teren inwestycji nie należy do terenów podmokłych, nie znajduje się on również w bliskim sąsiedztwie zbiorników wodnych. Jeśli zaistnieje taka potrzeba teren budowy zostanie odwodniony poprzez drenaż opaskowy, czyli odwodnienie instalowane pod powierzchnią gruntu, jednak skala wystąpienia tego działania jest niska

ze względu na budowę geologiczną gruntów, które mają dobrą przepuszczalność wody (grunty piaszczysto-zwirowe).

Nie przewiduje się budowy zbiorczych miejsc postojowych dla pojazdów, będą one parkowane na terenie poszczególnych projektowanych działek.

Aktualny stan działek to grunty rolne. Teren objęty inwestycją jest obsiewany co roku zbożem ozimym lub jarym. Od strony ulicy Ludowej znajduje się rów melioracyjny, który jest porośnięty mieszkanką samosiewnych traw i kwiatów np. w porze letniej są to maki i chabry. W bliskim otoczeniu terenu inwestycji, oprócz zabudowy mieszkalnej oraz zespołu szkolno-przedszkolnego znajduje się las mieszany liściasto-iglasty (sosny, świerki jodły, dęby, brzozy, jałowce). Jednak tereny lasów nie przylegają bezpośrednio do obszaru inwestycji. W KIP wskazano, że na terenie objętym inwestycją można zauważyć ślady dzików oraz saren/jeleni. Nie wykazano obecności gatunków objętych ochroną. Coroczne uprawianie terenu, nie sprzyja rozwojowi oraz miejscu rozrodu/osiedlenia zwierząt biorąc pod uwagę regularną ingerencje w grunt wyznaczoną przez prace związane z uprawą roli.

W ramach przedsięwzięcia nie będzie wycinki drzew i krzewów, a znajdujące się w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia drzewa zostaną odpowiednio zabezpieczone na etapie prowadzenia prac budowlanych. Na obszarze przedsięwzięcia w pobliżu rowu melioracyjnego od strony ulicy Ludowej znajdują się dwa drzewa (jesion oraz lipa), wobec których nie będzie zachodzić konieczność wycinki w związku z realizacją inwestycji. Całe przedsięwzięcie nie będzie miało bezpośredniego oddziaływania na chronione elementy środowiska przyrodniczego, gdyż jest ono całorocznie eksploatowane rolniczo.

Teren przeznaczony pod realizację przedsięwzięcia stanowi obecnie grunty rolne leżące w obszarze miejskim Tomaszowa Mazowieckiego. Od strony północnej terenu objętego inwestycją istnieje szereg zabudowań w postaci domów jednorodzinnych oraz jedna posesja z domem mieszkalnym oraz działalnością gospodarczą. Od zachodniej strony zabudowa jest nieregularna. Istnieją już dwa domy jednorodzinne plus zespół szkolno-przedszkolny (Zespół Szkół w Wiadernie). Od południowego wschodu teren inwestycji graniczy z ulicą Starowiejską, gdzie w pełni rozwinięta jest sieć zabudowy oraz dróg publicznych.

W celu ochrony przed zagrożeniami związanymi z planowaną inwestycją planuje się następujące działania:

- oszczędnie gospodarować terenem,
- ograniczenie powierzchni robót do niezbędnego minimum,
- aby nie zwiększać oddziaływania na środowisko, place postoju maszyn oraz zaplecza budowy będą lokalizowane poza ewentualnymi siedliskami, z zajęciem minimalnej powierzchni terenu,
- stworzenie specjalnych miejsc magazynowania towarów budowlanych, aby zapobiec ich rozpuszczeniu, degradacji (pod osłoną dachu, szczelne kontenery),
- dla minimalizacji zagrożenia zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych wyposażenie placów budowy w przenośne toalety ze szczelnymi bezodpływowymi zbiornikami, które będą opróżniane, co tydzień przez dostawcę usług,
- w okresie bezdeszczowym, podczas prowadzenia prac ziemnych, zraszanie powierzchni terenu wodą w celu ograniczenia pylenia,
- po zakończeniu robót budowlanych - uporządkowanie terenu budowy,
- po zakończeniu budowy, zagospodarowanie każdej działki według indywidualnego planu nabywcy w ogród przydomowy,
- podłączenie przedmiotowych działek na etapie eksploatacji do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej,
- magazynowanie wody opadowej na etapie eksploatacji w specjalnie do tego przeznaczonych zbiornikach na „deszczówkę”.

Równoległe do robót budowlanych prowadzone będą prace związane z uzbrojeniem terenu w media, tj. wodę, energię elektryczną, kanalizację sanitarną na zasadach ustalonych przez gestorów ww. sieci. Stosowane będą technologie wykopowe lub bezwykopowe, humus zebrany w wyniku prowadzenia prac zostanie zebrany i wykorzystany ponownie na terenie przedsięwzięcia w celu niwelacji terenu.

Organizacja pracy będzie dotyczyć pracy dziennej (6:00-22:00) w celu maksymalnego zminimalizowania wpływu na otoczenie.

Kryteria i uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy OOS, tj.:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia

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.

a) Faza realizacji

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

Źródłem poboru wody na czas realizacji będzie hydrant w ulicy Ludowej za pomocą, którego będą napełniane mauzery budowlane. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie planuje się odwodnienia wykopów, gdyż teren nie jest podmokły ewentualne odwodnienie (jeśli zajdzie taka potrzeba) będzie w formie drenaży opaskowych, czyli odwodnienia instalowanego pod powierzchnią gruntu. Źródłem energii elektrycznej na etapie będzie sieć energetyczna.

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 będzie etapem najdłuższym w czasie.

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

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszej decyzji, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Budowa

domów jednorodzinnych związana będzie ze wzmożonym ruchem samochodów obsługujących plac budowy. Wzmożenie ruchu samochodowego będzie zależało od etapu budowy i będzie zróżnicowane w czasie. Największy ruch przewidywany jest w fazie wykonywania wykopów. W późniejszym etapie budowy ruch samochodów dostarczających materiały budowlane będzie znacznie mniejszy. Samochody obsługujące plac budowy spowodują chwilowe zwiększenie natężenia ruchu na trasach dojazdowych do budowy. Ze względu na krótkotrwały charakter, oddziaływanie na kumulację emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu będzie znikome. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne, na terenie zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnych i zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Następnie będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Wszystkie ww. oddziaływania na środowisko prowadzone podczas robót budowlanych, nie będą długotrwałe i nasilone, a po ich zakończeniu ustąpią.

b) Faza eksploatacji

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

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

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

W fazie eksploatacji Woda pochodziła będzie bezpośrednio z sieci wodociągowej. Źródłem energii elektrycznej na etapie eksploatacji będzie sieć energetyczna. Przewiduje się, że roczne zapotrzebowanie na wodę dla dziewięciu gospodarstw domowych mieścić się będzie w przedziale 864 – 1296 m³/r. Ilość

powstałych ścieków bytowych będzie analogiczna do ilości pobranej wody i wyniesie około 1296 m³/r. Ścieki będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

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

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

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

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

2. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczenia się środowiska odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych – uwzględniającym:

- a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe i ujścia rzek. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że przedsięwzięcie realizowane będzie poza tymi obszarami;
- b) obszary górskie, morza i obszary wybrzeży, jeziora obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie realizowane będzie poza tymi obszarami;
- c) obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.). Przedmiotowe przedsięwzięcie jest w całości położone na obszarze otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. Otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody, wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Przez zagrożenie zewnętrzne, należy rozumieć czynnik mogący wywołać niekorzystne zmiany cech fizycznych, chemicznych lub biologicznych zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych, wynikający z przyczyn naturalnych lub z działalności człowieka, mający swoje źródło poza granicami obszarów lub obiektów podlegających ochronie prawnej. Analizując funkcję otuliny, położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy uznać, że nie będzie ono kolidowało z funkcją otuliny. Zabudowa mieszkaniowa objęta wnioskiem nie stanowi formy działalności człowieka, która mogłaby w istotny sposób negatywnie wpływać na Sulejowski Park Krajobrazowy – na cechy fizyczne, chemiczne lub biologiczne zasobów, tworów i składników chronionej przyrody, walorów krajobrazowych oraz przebiegu procesów przyrodniczych tej formy ochrony przyrody. Z informacji zawartych w KIP wynika, że wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na analizowanym terenie nie powinno wywrzeć

trwałego negatywnego wpływu na powyższy obszar, również dlatego, iż w pobliżu terenu znajduje się już zabudowa o podobnym charakterze, a sam obszar inwestycyjny nie ma istotnego znaczenia dla walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych Parku. Budowa budynków mieszkalnych na analizowanym obszarze będzie stanowić kontynuację rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wprowadzenie nowej zabudowy nie wpłynie istotnie na walory krajobrazowe.

Obszar Sulejowskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w odległości 2,1 km od terenu inwestycji. Ponadto, w pobliżu terenu przedsięwzięcia (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) znajdują się:

- rezerwat przyrody Czarny Ług w odległości ok. 3,3 km wraz z otuliną w odległości 3,2 km od granic terenu przedsięwzięcia,
- rezerwat przyrody Niebieskie Źródła w odległości ok. 3,9 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na 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.

Jednocześnie na podstawie zgromadzonej dokumentacji można także stwierdzić, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową w sentencji niniejszego postanowienia wprowadzono rozwiązania chroniące środowisko dotyczące terminu prowadzenia prac ziemnych. Dodatkowo tut. organ informuje, iż w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych, bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonanie czynności podlegających zakazom zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, w celu ochrony krajobrazu zaleca się stosowanie jednolitej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji nowopowstających budynków, tak by zachować spójność kolorystyczną i nie doprowadzać do chaotyzyacji przestrzeni.

Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005 w odległości ok. 3,9 km. Obszar Natura 2000 Niebieskie Źródła PLH100005 został wyznaczony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niebieskie Źródła (PLH100005) (Dz. U. poz. 2051). Ww. obszar wyznaczono w celu: trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych - w stosunku do przedmiotów ochrony. Przedmiotami ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005, według ww. rozporządzenia, są następujące typy siedlisk przyrodniczych:

1. 3150 Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion,
2. 91E0* Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albae, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae) i olsy źródliskowe.

Dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 15 lutego 2019 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Niebieskie

Źródła PLH100005 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 1005 ze zm.), który określa m.in. cele działań ochronnych oraz istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony poszczególnych przedmiotów ochrony.

W ramach przedsięwzięcia nie będzie wycinki drzew i krzewów, a znajdujące się w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia drzewa zostaną odpowiednio zabezpieczone na etapie prowadzenia prac budowlanych. W dokumentacji podano, że na terenie inwestycji nie ma miejsc rozrodu zwierząt chronionych. W KIP oceniono, że inwestycja nie będzie miała wpływu na najbliższe formy ochrony przyrody, w tym na obszary Natura 2000.

Pomiędzy terenem inwestycji a najbliższymi obszarami Natura 2000 i najbliższymi gatunkami i siedliskami przyrodniczymi będącymi przedmiotami ochrony tych obszarów znajdują się tereny zabudowane. Biorąc pod uwagę znaczną odległość terenu przedsięwzięcia od najbliższych obszarów Natura 2000, ich cele ochrony, gatunki i typy siedlisk przyrodniczych będące przedmiotami ochrony, a także zagrożenia i cele działań ochronnych określone dla poszczególnych przedmiotów ochrony, należy uznać, że skala przedsięwzięcia jest za mała, by stwierdzić jakiegokolwiek znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony tych obszarów Natura 2000.

Stwierdza się, że realizacja i późniejsze funkcjonowanie przedsięwzięcia nie spowodują negatywnego wpływu na przedmioty ochrony oraz cele ww. obszarów Natura 2000, nie utrudnią realizacji tych celów i nie mają bezpośredniego związku z zagrożeniami istniejącymi i potencjalnymi określonymi dla przedmiotów ochrony tych obszarów Natura 2000. Działania minimalizujące zaproponowane w karcie informacyjnej wydają się wystarczające do uniknięcia i ograniczenia potencjalnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym na cele ochrony ww. obszarów Natura 2000. Nie ma potrzeby podejmowania specjalnych dodatkowych działań minimalizujących w stosunku do obszarów Natura 2000. Nie ma również potrzeby monitorowania skuteczności środków łagodzących i pozostałych oddziaływań, które mogą wystąpić w związku z realizacją, funkcjonowaniem i likwidacją przedsięwzięcia.

Podsumowując, przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę jego skalę i położenie, nie powinno znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony ww. obszarów Natura 2000, w tym w szczególności nie będzie powodować pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków, dla ochrony których wyznaczono dany obszar Natura 2000, nie będzie wpływało negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony obszar oraz nie pogorszy integralności obszaru Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami.

Obszar przedsięwzięcia nie przecina, ani nie leży w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i/lub krajowym. Nie odnotowano również występowania lokalnych korytarzy ekologicznych. Najbliżej terenu przedsięwzięcia, znajduje się korytarz ekologiczny Dolina Dolnej Pilicy GKPdC-7 (w odległości ok. 800 m) oraz korytarz ekologiczny Dolina Wisły-Dolina Pilicy GKPnC-8C (w odległości ok. 2,8 km);

- d) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, archeologiczne i kulturowe. Z dokumentacji wynika, że teren inwestycji położony jest poza tymi obszarami;
- e) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby przedsięwzięcie było położone na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub aby istniało prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych powyżej, wynikającymi z:

- a) zasięgu oddziaływania, obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać – jak wynika z treści karty informacyjnej przedsięwzięcia oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia będzie miało zasięg lokalny;
- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze – położenie obiektu wyklucza jego transgraniczne oddziaływanie na środowisko;
- c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej – informacje zawarte w KIP pozwalają wykluczyć możliwość wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności i nie przewiduje się, że eksploatacja spowoduje znaczne obciążenia infrastruktury technicznej;
- d) prawdopodobieństwa oddziaływania – Na podstawie informacji zawartych w zgromadzonej dokumentacji należy stwierdzić, że na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia przy przyjętych założeniach technicznych nie będą występowały oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Nie wystąpi prawdopodobieństwo znacząco negatywnego oddziaływania na żaden z komponentów środowiska. Przyjęte działania minimalizujące będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac podczas realizacji przedsięwzięcia i późniejszej eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200084, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz dobrym stanem chemicznym, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Planowana inwestycja znajduje się w granicach proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Zbiornik Niecka Łódzka. Jednakże biorąc pod uwagę skalę, rodzaj i zastosowane rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej można stwierdzić, że realizacja i funkcjonowanie przedmiotowej inwestycji nie będzie miała wpływu na skład ilościowy i jakościowy ww. zbiornika.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w dorzeczu Środkowej Wisły, na obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie „Pilica od zb. Sulejów do ujścia” i kodzie PLRW200011254999. Jest to naturalna i monitorowana część wód o użytkowaniu leśno-rolnym. Dla ww. JCWP aktualny stan ekologiczny określono jako słaby, stan chemiczny – poniżej dobrego, stan ogólny – zły. W JCWP występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celami środowiskowymi dla danej JCWP są dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Pilica w obrębie JCWP (dla certy); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.

Realizacja inwestycji w przedmiotowym zakresie nie będzie miała wpływu na stan jakościowy, ani ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych oraz na cele środowiskowe wskazane w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły wprowadzonym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z dnia 16 lutego 2023 r., poz. 300). W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji przedsięwzięcia, w niniejszej decyzji wprowadzono warunki. Dotyczą one m.in. stosowania sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń, wyposażenia terenu budowy w sorbenty do neutralizacji wycieków substancji ropopochodnych. Wszelkie prace ziemne należy prowadzić w taki sposób, aby nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych.

Planowane przedsięwzięcie może znajdować się w kolizji z podziemnymi i nadziemnymi urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy i rurociągi i prowadzić do ich przerwania (np. przy wbijaniu profili), co mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji, dlatego

przed realizacją przedsięwzięcia Inwestor powinien ustalić czy znajduje się ono w kolizji z ww. urządzeniami wodnymi. Rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym należy dokonać poprzez jego przebudowę, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy *Prawo Wodne*.

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

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych. W KIP wskazano rozwiązania chroniące środowisko, których zastosowanie zminimalizuje potencjalne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy *OOŚ*, dotyczące rodzaju, charakteru, usytuowania i skali oddziaływania inwestycji na środowisko, w ocenie organu prowadzącego postępowanie, realizacja przedmiotowej inwestycji nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu i nie przesądza o realizacji obiektu. Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy *OOŚ* decyzję dotacza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, a w przypadku etapowania przedsięwzięcia, po upływie 10 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. W przypadku etapowania przedsięwzięcia strona, która złożyła wniosek, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja zobowiązana jest uzyskać, przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, postanowienie organu, który wydał decyzję, stwierdzające, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia jakichkolwiek czynności wpływających na środowisko. Podejmowanie działań ingerujących w środowisko winno nastąpić dopiero po uzyskaniu wymaganych decyzji inwestycyjnych i zezwoleń. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zwalnia od obowiązku stosowania przepisów ochrony środowiska i innych, zawartych w aktach powszechnie obowiązujących, m.in. ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478). Realizacja przedsięwzięcia i jego funkcjonowanie poza warunkami określonymi w niniejszej decyzji muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

Pouczenie

- *Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, w terminie 14 dni od doręczenia decyzji za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;*
- *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona na podstawie art. 127a KPA 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.*



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Dariusz Arkusiewicz
Data: 2024.11.09 10:13:23 CET

Do wiadomości:

1..

Pełnomocnik: :

2.Liczba stron postępowania przekracza 10 - zastosowanie mają przepisy art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego;

3.a/a PJ

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

pod nazwą

„Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną”

sporządzona na podstawie art. 82 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) tj.: charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowane przedsięwzięcie dotyczy podziału działek o nr ewid. 172, 173, 177, obręb 28 w Tomaszowie Mazowieckim na mniejsze, w celu ich sprzedaży pod zabudowę mieszkalną. Przy podziale uwzględnia się również wytyczenie drogi wewnętrznej z dojazdem od ulicy Ludowej oraz Starowiejskiej. Działki inwestycyjne planuje się podzielić na dziewięć działek oraz działkę drogową.

Teren w całości znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, który jest obszarową formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Najbliższa granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w odległości 2,1 km od terenu przedsięwzięcia.

Realizacja inwestycji obejmie obszar o powierzchni 1,668 ha. Projektowane osiedle uwzględni podział na dziewięć działek budowlanych o powierzchniach od 0,1136 ha do 0,2465 ha oraz drogę o powierzchni 0,2245 ha. Działka drogową będzie wysypana materiałem takim jak szlaka lub tłuczeń drogowy.

Zakłada się, że bilans terenu dla poszczególnych działek (z wyjątkiem działki drogowej) będzie przedstawiał się następująco:

- powierzchnia zabudowy 15%,
- powierzchnia utwardzona 5%,
- powierzchnia biologicznie czynna 80%.

Działki objęte inwestycją położone są na obszarze z już istniejącą zabudową mieszkalną. Od ulicy Starowiejskiej działki graniczą bezpośrednio z zabudową mieszkalną. Dodatkowo od ulicy Ludowej na działkach o nr ewid. 27 oraz 41 i 43 istnieje zabudowa mieszkalna.

Przedmiotowy teren, na którym ma być realizowana inwestycja nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt obejmuje realizację dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni od 70 m² do 180 m². Planowane są budynki dwukondygnacyjne, z czego drugą kondygnację stanowiło będzie poddasze użytkowe. Pod pojęciem infrastruktury towarzyszącej należy rozumieć drogę wewnętrzną o długości ok. 281 m, szerokości 8 m wraz z dwoma dojazdami z dróg publicznych (ulica Ludowa oraz ulica Starowiejska). Powiązanie uwzględni wspólną infrastrukturę techniczną dla całego obszaru: ciągi komunikacyjne, kanalizacja sanitarna, wodociąg, zaopatrzenie w energię elektryczną. Do dokumentacji dołączono informację o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych z terenu działek ewid. 172, 173 i 177, obręb 0028 wydaną przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Maz. Sp. z o.o. oraz oświadczenie o możliwości zapewniania dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu

budowlanego do sieci dystrybucyjnej, wydanej przez PGE Dystrybucja S.A, oddział Łódź, rejon energetyczny Tomaszów Maz. Jak wskazano w KIP potencjalni nabywcy działek po złożeniu wniosku na zapotrzebowanie (podłączenie) energii elektrycznej oraz wody otrzymają plany przyłączenia do sieci energetycznej jak i wodociągowej.

Do ogrzewania budynków wykorzystywane będą niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła. Budynki mieszkalne będą zaopatrywane w źródło ogrzewania zgodnie z indywidualnymi projektami. Przypuszcza się, że domy ogrzewane mogą być przy użyciu kotłów CO opalanych olejem opałowym, ekogroszkiem lub energią elektryczną, słoneczną lub innymi ekologicznymi metodami. Rozwiązania dotyczące ogrzewania będą podejmowane indywidualnie przez nabywców działek budowlanych.

Technologia wykonania budynków zależała będzie od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości. Zakłada się dachy budynków dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej 30 – 45°. Maksymalna wysokość zabudowy to 7 m. Dachy kryte dachówką lub blachą. Budynki będą miały możliwość podpiwniczenia, jednak zależy to od indywidualnych preferencji nabywcy działki jak i wybranego przez niego projektu domu lub indywidualnego planu. Maksymalna głębokość podpiwniczenia to 2,8 m. Szacowana ilość mas ziemnych dla wszystkich działek wynosi 1 500 m³. Jeśli budynki lub budynek zostanie podpiwniczony, nadmiar ziemi z wykopów zostanie wykorzystany do budowy skalników, rabat kwiatowych, wyrównania powierzchni działki czy też do niwelacji nierówności dla istniejącej drogi dojazdowej. Teren inwestycji nie należy do terenów podmokłych, nie znajduje się on również w bliskim sąsiedztwie zbiorników wodnych. Jeśli zaistnieje taka potrzeba teren budowy zostanie odwodniony poprzez drenaż opaskowy, czyli odwodnienie instalowane pod powierzchnią gruntu, jednak skala wystąpienia tego działania jest nikła ze względu na budowę geologiczną gruntów, które mają dobrą przepuszczalność wody (grunty piaszczysto-żwirowe).

Nie przewiduje się budowy zbiorczych miejsc postojowych dla pojazdów, będą one parkowane na terenie poszczególnych projektowanych działek.

Aktualny stan działek to grunty rolne. Teren objęty inwestycją jest obsiewany co roku zbożem ozimym lub jarym. Od strony ulicy Ludowej znajduje się rów melioracyjny, który jest porośnięty mieszkanką samosiewnych traw i kwiatów np. w porze letniej są to maki i chabry. W bliskim otoczeniu terenu inwestycji, oprócz zabudowy mieszkalnej oraz zespołu szkolno-przedszkolnego znajduje się las mieszany liściasto-iglasty (sosny, świerki jodły, dęby, brzozy, jałowce). Jednak tereny lasów nie przylegają bezpośrednio do obszaru inwestycji. W KIP wskazano, że na terenie objętym inwestycją można zauważyć ślady dzików oraz saren/jeleni. Nie wykazano obecności gatunków objętych ochroną. Coroczne uprawianie terenu, nie sprzyja rozwojowi oraz miejscu rozrodu/osiedlenia zwierząt biorąc pod uwagę regularną ingerencje w grunt wyznaczoną przez prace związane z uprawą roli.

W ramach przedsięwzięcia nie będzie wycinki drzew i krzewów, a znajdujące się w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia drzewa zostaną odpowiednio zabezpieczone na etapie prowadzenia prac budowlanych. Na obszarze przedsięwzięcia w pobliżu rowu melioracyjnego od strony ulicy Ludowej znajdują się dwa drzewa (jesion oraz lipa), wobec których nie będzie zachodzić konieczność wycinki w związku z realizacją inwestycji. Całe przedsięwzięcie nie będzie miało bezpośredniego oddziaływania na chronione elementy środowiska przyrodniczego, gdyż jest ono całorocznie eksploatowane rolniczo.

Teren przeznaczony pod realizację przedsięwzięcia stanowi obecnie grunty rolne leżące w obszarze miejskim Tomaszowa Mazowieckiego. Od strony północnej terenu objętego inwestycją istnieje szereg zabudowań w postaci domów jednorodzinnych oraz jedna posesja z domem mieszkalnym oraz działalnością gospodarczą. Od zachodniej strony zabudowa jest nieregularna. Istnieją już dwa domy jednorodzinne plus

zespół szkolno-przedszkolny (Zespół Szkół w Wiadernie). Od południowego wschodu teren inwestycji graniczy z ulicą Starowiejską, gdzie w pełni rozwinięta jest sieć zabudowy oraz dróg publicznych.

W celu ochrony przed zagrożeniami związanymi z planowaną inwestycją planuje się następujące działania:

- oszczędnie gospodarować terenem,
- ograniczenie powierzchni robót do niezbędnego minimum,
- aby nie zwiększać oddziaływania na środowisko, place postoju maszyn oraz zaplecza budowy będą lokalizowane poza ewentualnymi siedliskami, z zajęciem minimalnej powierzchni terenu,
- stworzenie specjalnych miejsc magazynowania towarów budowlanych, aby zapobiec ich rozpuszczeniu, degradacji (pod osłoną dachu, szczelne kontenery),
- dla minimalizacji zagrożenia zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych wyposażenie placów budowy w przenośne toalety ze szczelnymi bezodpływowymi zbiornikami, które będą opróżniane, co tydzień przez dostawcę usług,
- w okresie bezdeszczowym, podczas prowadzenia prac ziemnych, zraszanie powierzchni terenu wodą w celu ograniczenia pylenia,
- po zakończeniu robót budowlanych - uporządkowanie terenu budowy,
- po zakończeniu budowy, zagospodarowanie każdej działki według indywidualnego planu nabywcy w ogród przydomowy,
- podłączenie przedmiotowych działek na etapie eksploatacji do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej,
- magazynowanie wody opadowej na etapie eksploatacji w specjalnie do tego przeznaczonych zbiornikach na „deszczówkę”.

Równoległe do robót budowlanych prowadzone będą prace związane z uzbrojeniem terenu w media, tj. wodę, energię elektryczną, kanalizację sanitarną na zasadach ustalonych przez gestorów ww. sieci. Stosowane będą technologie wykopowe lub bezwykopowe, humus zebrany w wyniku prowadzenia prac zostanie zebrany i wykorzystany ponownie na terenie przedsięwzięcia w celu niwelacji terenu.

Organizacja pracy będzie dotyczyć pracy dziennej (6:00-22:00) w celu maksymalnego zminimalizowania wpływu na otoczenie.

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.

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

Źródłem poboru wody na czas realizacji będzie hydrant w ulicy Ludowej za pomocą, którego będą napełniane mauzery budowlane. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie planuje się odwodnienia wykopów, gdyż teren nie jest podmokły ewentualne odwodnienie (jeśli zajdzie taka potrzeba) będzie w formie drenaży opaskowych, czyli odwodnienia instalowanego pod powierzchnią gruntu. Źródłem energii elektrycznej na etapie będzie sieć energetyczna.

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 będzie etapem najdłuższym w czasie.

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

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszej decyzji, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Budowa domów jednorodzinnych związana będzie ze wzmożonym ruchem samochodów obsługujących plac budowy. Wzmożenie ruchu samochodowego będzie zależało od etapu budowy i będzie różnicowane w czasie. Największy ruch przewidywany jest w fazie wykonywania wykopów. W późniejszym etapie budowy ruch samochodów dostarczających materiały budowlane będzie znacznie mniejszy. Samochody obsługujące plac budowy spowodują chwilowe zwiększenie natężenia ruchu na trasach dojazdowych do budowy. Ze względu na krótkotrwały charakter, oddziaływanie na kumulację emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu będzie znikome. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne, na terenie zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnych i zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Następnie będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Wszystkie ww. oddziaływania na środowisko prowadzone podczas robót budowlanych, nie będą długotrwałe i nasilone, a po ich zakończeniu ustąpią.

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

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

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

W fazie eksploatacji Woda pochodząca będzie bezpośrednio z sieci wodociągowej. Źródłem energii elektrycznej na etapie eksploatacji będzie sieć energetyczna. Przewiduje się, że roczne zapotrzebowanie na wodę dla dziewięciu gospodarstw domowych mieścić się będzie w przedziale 864 – 1296 m³/r. Ilość powstałych ścieków bytowych będzie analogiczna do ilości pobranej wody i wyniesie około 1296 m³/r. Ścieki będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

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

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

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Dariusz Artur Żeleźny

Data: 2024.11.19 10:13:14 CET

