

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2, 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 z późn. zm. – zwanej dalej *ustawą oos*), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 - zwanej dalej *Kpa*), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 17 kwietnia 2024 r. przez Panią Magdalenę Golonka działającą w imieniu Inwestora: Patryk Kruk, Grzegorz Kruk, Katarzyna Kruk, zam. Tomaszów 50, 26-505 Orońsko o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Podział działki nr 168/15 obręb Krogulcza Mokra na 13 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, gmina Orońsko” realizowanego na działce nr ewid.: 168/15 w obrębie Krogulcza Mokra, gm. Orońsko, pow. szydlowiecki, woj. mazowieckie

orzekam

na rzecz: Patryk Kruk, Grzegorz Kruk, Katarzyna Kruk, zam. Tomaszów 50, 26-505 Orońsko

stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Podział działki nr 168/15 obręb Krogulcza Mokra na 13 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, gmina Orońsko” realizowanego na działce nr ewid.: 168/15 w obrębie Krogulcza Mokra, gm. Orońsko, pow. szydlowiecki, woj. mazowieckie.

I. Określam konieczność spełnienia warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy oos oraz nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy oos, tj.:

- 1) bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z pracami ziemnymi należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt oraz sprawdzać dna wykopów pod kątem występowania drobnych zwierząt i w przypadku ich stwierdzenia, należy je ostrożnie wydostać i przenieść w dogodne miejsce poza obszar prac zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) do wykonania robót budowlanych stosować wyłącznie sprawne technicznie maszyny i urządzenia, bez wycieków płynów eksploatacyjnych;
- 4) teren pod zaplecze budowy, a tym samym miejsce magazynowania materiałów oraz paliw, a także miejsce obsługi sprzętu i pojazdów wyrównać; zaplecze budowy wyposażać w system odprowadzania deszczówki;
- 5) materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 6) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania;
- 7) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
- 8) teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 9) na etapie realizacji wodę dostarczać z własnej studni, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym, do czasu podłączenia sieci wodociągowej;
- 10) na etapie eksploatacji wodę pobierać z właściwej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
- 11) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet lub innych), systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty;
- 12) na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), a następnie wywozić przez uprawniony podmiot na oczyszczalnię ścieków, nie dopuścić do przepełnienia zbiorników, a gdy zajdzie taka możliwość, ścieki odprowadzać do miejskiej (gminnej) sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci;
- 13) wody opadowe i roztopowe odprowadzać bezpośrednio do gruntu w granicach inwestycji, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich, a gdy zajdzie taka możliwość, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej;
- 14) prace ziemne prowadzić bez konieczności odwodnienia, a w przypadku stwierdzenia potrzeby odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić tak, by uniknąć trwałego obniżania poziomu wód gruntowych;
- 15) czas trwania obniżenia poziomu wód gruntowych ograniczyć do minimum; wskazane jest, aby prace związane z obniżeniem poziomu zwierciadła wód gruntowych wykonywać poza sezonem wegetacyjnym;

- 16) roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 17) masy ziemne powstałe z wykopów wykorzystać w obrębie terenu przedsięwzięcia; masy ziemne nieprzydatne do wykorzystania (traktowane jako odpad) wywozić poza teren inwestycji i przekazywać uprawnionym podmiotom.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek złożony w dniu 17 kwietnia 2024 r. przez Panią Magdalenę Golonka działającą w imieniu Inwestora: Patryk Kruk, Grzegorz Kruk, Katarzyna Kruk, zam. Tomaszów 50, 26-505 Orońsko zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Podział działki nr 168/15 obręb Krogulcza Mokra na 13 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, gmina Orońsko” realizowanego na działce nr ewid.: 168/15 w obrębie Krogulcza Mokra, gm. Orońsko, pow. szydlowiecki, woj. mazowieckie.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 *ustawy ooś*, stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Orońsko.

Strony postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 74 ust. 3a *ustawy ooś*. W związku z tym, że ustalona liczba stron przedmiotowego postępowania przekracza 10, został zastosowany art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, tj. zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu prowadzącego postępowanie następuje w formie publicznego obwieszczenia poprzez udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Gminy Orońsko oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Orońsko.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

W związku z powyższym Wójt Gminy Orońsko, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 *ustawy ooś*, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szydłowcu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z wnioskiem o wydanie opinii w sprawie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szydłowcu w dniu 8 maja 2024 r. wydał opinię sanitarną znak: ZNS.9027.3.1.10.2024 w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, po przeprowadzonej analizie przedłożonych materiałów w dniu 3 czerwca 2024 r. wydał postanowienie znak: WOOS-I.4220.607.2024.JC.2, w którym wyraził opinię, że nie istnieje konieczność

przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie wskazując konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, warunków lub wymagań o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c *ustawy o oś.*

Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w dniu 10 kwietnia 2025 r. (po otrzymaniu uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia) wydał opinię znak: WR.ZZŚ.4901.95.2024.AN, w której uznał, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

W celu stwierdzenia konieczności lub też braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko dokonano identyfikacji możliwego bezpośredniego i pośredniego wpływu przedsięwzięcia na środowisko, zdrowie i warunki życia ludzi, dobra materialne oraz wzajemne oddziaływanie między tymi elementami, przeprowadzając analizę uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 *ustawy o oś.*

1) Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia – przedsięwzięcie polega na podziale gruntu na 13 nowych działek pod zabudowę mieszkaniową wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Przedsięwzięcie realizowane będzie na działce nr ewid. 168/15 obręb 0009 Krogulcza Mokra, gm. Orońsko, powiat szydłowiecki. Działka przeznaczona na realizację inwestycji leży na terenie klas bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV, RVI. Teren inwestycji nie jest zabudowany, powierzchnię pokrywają przede wszystkim zbiorowiska chwastów, pól uprawnych i terenów ruderalnych, darniowe zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe. W ramach przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się wycięć drzew.

Orientacyjne powierzchnie zabudowy dla 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych z poddaszem użytkowym lub dwukondygnacyjnych, z garażami wbudowanymi lub dobudowanymi wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej: łączna powierzchnia budynków mieszkalnych – 2210 m², garaże – 390 m², łączna powierzchnia zabudowy – 2600 m², ciągi piesze i jezdne – 650 m², miejsca postojowe 2 szt. – 390 m², łączna powierzchnia utwardzona – 1040 m².

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe; ściany fundamentowe - pustaków ceramicznych, gazobetonu lub w konstrukcji drewnianej; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – blachodachówka). Fundamenty będą posadowione na głębokość do 1,50 m.

W ramach inwestycji konieczne będzie wykonanie prac ziemnych, w tym: wykopów przed pracami fundamentowymi i pod infrastrukturę techniczną, wywiezienie nadmiaru gruntu, wykonanie fundamentów, zabezpieczenie skarp oraz wykonanie konstrukcji budynków oraz ułożenie elementów infrastruktury.

Prace ziemne, związane z posadowieniem obiektów, prowadzone będą w taki sposób, aby bilans mas ziemnych był możliwie zrównoważony, bliski zeru. Zebrane grunty, nadające się do ponownego użycia, wykorzystane zostaną do zasypania wykopów lub niwelacji terenu. Ewentualny nadmiar zebranego gruntu wywieziony zostanie na najbliższe składowisko odpadów.

Wykonawca robót zorganizuje zaplecze budowy i bazy techniczne sprzętu budowlanego na terenach utwardzonych, zabezpieczonych przed przedostawaniem się

zanieczyszczeń do gruntu, poprzez zastosowanie mat sorpcyjnych do neutralizacji ewentualnych drobnych wycieków z maszyn budowlanych i środków transportu.

Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych odbywać się będzie wyłącznie na stacjach paliw, które będą wyposażone w wymagane zabezpieczenia chroniące środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym wyciekiem paliwa.

Wody opadowe z terenu inwestycji zostaną odprowadzone powierzchniowo do gruntu, w granicach każdej z przyszłych działek. Docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe zostaną do niej odprowadzone na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

W fazie eksploatacji woda do celów bytowych będzie dostarczana z własnej studni, do czasu podłączenia sieci wodociągowej.

Plac budowy będzie wyposażony w przenośne zbiorniki sanitarne. Wytwarzane ścieki socjalno-bytowe odprowadzenie będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych typu Toi-Toi, których zawartość będzie usuwana przez podmioty posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie.

Na etapie eksploatacji ścieki sanitarne (komunalne) z projektowanych obiektów planuje się odprowadzić do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamba o pojemności do 10 m³), z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków przez wyspecjalizowaną firmę. Docelowo projektowane budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie i doprowadzeniu do granic osiedla.

Wszystkie rodzaje odpadów, powstałe w trakcie realizacji inwestycji będą magazynowane selektywnie, w pojemnikach przeznaczonych do gromadzenia odpadów o charakterze budowlanym (kontenery, worki typu BIG- BAG, itp.), usytuowanych w wyznaczonym miejscu na placu budowy. Odpady przekazane będą specjalistycznym firmom posiadającym stosowne uprawnienia.

Na etapie eksploatacji odpady będą wstępnie segregowane i składowane do pojemników umieszczonych w wyznaczonych miejscach, na każdej z indywidualnych działek, a następnie wywożone przez firmy specjalistyczne. Inwestycja przewiduje, że na każdej z działek zostanie wybudowany indywidualny śmietnik dla poszczególnych rodzin.

Usytuowanie przedsięwzięcia – przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenów chronionych z uwagi na walory przyrodnicze, kulturowe czy krajobrazowe; w najbliższym sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia nie ma terenów objętych ochroną czy wymagających ochrony, takich jak: obszary wodno-błotne lub inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, strefy ochronne ujęć wód, czy zbiorników wód śródlądowych, obszary szczególnie zagrożone powodzią, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary ochrony uzdrowiskowej lub o krajobrazie mającym znaczenie historyczne czy archeologiczne; w sąsiedztwie nie ma także jezior, pomników przyrody, użytków ekologicznych czy stanowisk dokumentacyjnych; teren przedsięwzięcia nie znajduje się również w obrębie wybrzeży, obszarów górskich czy leśnych, a także obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną,

w tym obszarów Natura 2000. Najbliższe obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to:

- specjalny obszar ochrony siedlisk Pakosław PLH140015, oddalony o około 16,4 km,
- obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Kozienicka PLB140013, oddalony ok. 20,2 km.

Inwestycja nie znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych zapewniających spójność sieci Natura 2000. Zakres prac gwarantuje, że zamierzona inwestycja nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt będących przedmiotem ochrony ww. obszarów Natura 2000. Mając na uwadze skalę, zakres oraz położenie inwestycji należy uznać, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na etapie realizacji i eksploatacji na środowisko przyrodnicze. Ponadto, realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu. Realizacja inwestycji nie spowoduje również znacząco negatywnej zmiany postrzeganej przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze. Ze względu na charakter inwestycji oraz w wyniku realizacji przedsięwzięcia nie nastąpią bezpośrednie lub pośrednie znaczące negatywne oddziaływania na przyrodnicze elementy środowiska (siedliska i gatunki) od wód zależne, w związku z czym, inwestycja nie pogorszy elementów biologicznych jednolitych części wód, a co za tym idzie, z przyrodniczego punktu widzenia realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje zagrożenia dla ustanowionych celów środowiskowych JCWP i JCWPd.

1) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania inwestycji na środowisko i ludzi:

- etap budowy będzie powodował lokalne i okresowe zwiększenie poziomu hałasu, emisję spalin; ze względu na zakres inwestycji i czas trwania robót – oddziaływanie w okresie budowy będzie krótkotrwałe i ograniczy się do najbliższego otoczenia;
- oddziaływanie inwestycji na etapie użytkowania nie będzie powodować negatywnego wpływu na stan środowiska;
- z uwagi na odległość oraz skalę – przedsięwzięcie nie będzie miało znaczącego wpływu na funkcjonowanie gatunków flory i fauny oraz stan siedlisk przyrodniczych chronionych w obrębie istniejących i planowanych obszarów Natura 2000; nie wpłynie również niekorzystnie na ich integralność oraz spójność tych obszarów;
- przedsięwzięcie nie będzie źródłem znaczącego i złożonego oddziaływania na środowisko, w tym nie spowoduje przekroczenia obciążenia (możliwości technicznych i eksploatacyjnych) infrastruktury technicznej;
- ze względu na rodzaj oraz lokalizację przedsięwzięcia nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Mając na względzie lokalizację i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia oraz zaproponowane przez inwestora rozwiązania technologiczne należy przyjąć, że przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji nie wpłynie znacząco na poszczególne komponenty środowiska, a z uwagi na usytuowanie nie będzie stanowić poważnego zagrożenia dla ludzi. Przy spełnieniu wszystkich norm wynikających z obowiązujących przepisów zagrożenie jest minimalne, pozwalające na stwierdzenie braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę łącznie w/w uwarunkowania oraz zgodne opinie organów opiniujących, organ prowadzący postępowanie uznał, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, przed wydaniem decyzji zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, a także zapewniono stronom czynny udział w każdym jego stadium oraz udostępniono do publicznej wiadomości wymagane informacje. W trakcie postępowania nie wniesiono żadnych uwag i wniosków.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Wójta Gminy Orońsko w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W konsekwencji z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

Z up. Wójta

inż. Sławomir Grabowski

Kierownik Referatu

Rozwoju i Gospodarki Komunalnej

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Patryk Kruk, Grzegorz Kruk, Katarzyna Kruk
Tomaszów 50, 26-505 Orońsko
2. Pozostałe strony w trybie art. 49 Kpa..
3. A/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szydłowcu
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Radomiu

Załącznik nr 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15 maja 2025 r. znak: RGK.6220.10.12.2024 wydanej przez Wójta Gminy Orońsko na realizację przedsięwzięcia pn. „Podział działki nr 168/15 obręb Krogulcza Mokra na 13 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, gmina Orońsko” realizowanego na działce nr ewid.: 168/15 w obrębie Krogulcza Mokra, gm. Orońsko, pow. szydłowiecki, woj. mazowieckie

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest zamierzenie inwestycyjne polegające na podziale gruntu pod zabudowę mieszkalną wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Przedsięwzięcie realizowane będzie na działce nr ewid. 168/15w miejscowości Krogulcza Mokra, gm. Orońsko, powiat szydłowiecki. Działka ta posiada powierzchnię 1,9795 ha, w kategorii gruntu RIVa, RIVb, RV, RVI. Łączna powierzchnia zabudowy wyniesie około 2600 m².

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami o gęstym zaludnieniu. W jego sąsiedztwie występują:

- od strony zachodniej – znajdują się tereny leśne, w bezpośrednim położeniu Leśnictwa Makowiec o typie siedliska, las mieszany świeży, a dalej droga gminna,
- od strony północnej – tereny gruntów ornych i łąki (tereny niezabudowane), działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną oraz pojedyncze gospodarstwa zagrodowe gospodarstwach rolnych,
- od strony wschodniej – droga (działka nr 169), a dalej grunty rolne oraz pojedyncze gospodarstwa zagrodowe gospodarstwach rolnych,
- od strony południowej – znajduje się przebieg drogi (działka nr 168/1), działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a dalej przebiega droga (działka nr 278) oraz grunty orne i łąki.

Na terenie przedsięwzięcia oraz terenach sąsiednich brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja budynków mieszkalnych jednorodzinnych budowana będzie metodą tradycyjną z wykorzystaniem następujących technologii:

- fundamenty w postaci żelbetowych płyt lub ław fundamentowych, które będą wykonywane w porze suchej, co nie będzie powodowało konieczności ich odwodnienia. Na tym etapie nie planuje się podpiwniczenia budynków; fundamenty będą posadowione na głębokość do 1,5 m. Dokładne warunki posadowienia zostaną określone po badaniu geotechnicznym

- gruntu; fundamenty zostaną zabezpieczone hydroizolacją, zasypane i zagęszczone, następnie zostanie rozprowadzona pozioma sieć wodno-kanalizacyjna;
- ściany nadziemna murowane z pustaków ceramicznych, gazobetonu lub w konstrukcji drewnianej;
 - stropy międzykondygnacyjne oraz stropodachy jako prefabrykowane gęstożebrowe lub zalewane na mokro;
 - dach wykonany zostanie poprzez konstrukcję więźby drewnianej z ułożeniem do wyboru Inwestora, papą, dachówką lub blachą;
 - stolarka okienna i drzwiowa drewniana, aluminiowa lub PCV;
 - elewacja ocieplona styropianem lub wełną mineralną i wykończona cienkowarstwowym tynkiem fakturowymi barwionymi w masie lub malowanymi z ewentualnym wykończeniem płytami ozdobnymi;
 - tereny utwardzone z betonowych kostek brukowych lub płyt ażurowych.

Wewnętrzne prace wykończeniowe będą polegały na położeniu instalacji elektrycznych, teletechnicznych, wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania.

Po wykonaniu powyższych prac zostaną wykonane tynki gipsowe lub cementowowapienne oraz wykonana wylewka podłogowa. Na ostatnim etapie zostaną wykonane prace wykończeniowe wewnętrzne.

W ramach inwestycji konieczne będzie wykonanie prac ziemnych, w tym: wykopów przed pracami fundamentowymi i wykopaniem infrastruktury technicznej, wywiezienie nadmiaru gruntu, wykonanie fundamentów, zabezpieczenie skarp oraz wykonanie konstrukcji budynków i ułożenia elementów infrastruktury.

Wszystkie materiały użyte do wykonania przyłączy i sieci infrastrukturalnych posiadać będą wymagane atesty i zapewnienie szczelności sieci. Obiekty zostaną wykonane przy użyciu standardowych materiałów budowlanych oraz technologiach typowych dla budownictwa ogólnego.

W czasie budowy nastąpi przekształcenie na powierzchni terenu obejmującej planowany zespół budynków i elementy z nimi związane oraz planowane dojścia i dojazdy. Przekształcenie wierzchniej warstwy powierzchni gruntu będzie występować w czasie wykonania prac budowlanych, głównie podczas robót ziemnych i niwelacji terenu.

W trakcie prac budowlanych – zwłaszcza ziemnych i fundamentowych wykonawcy zobowiązani są do przestrzegania procedur techniczno-budowlanych oraz zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Przedsięwzięcie będzie realizowane z zapewnieniem zasady oszczędnego korzystania z terenu i minimalnego przekształcenia jego powierzchni.

Miejsca tymczasowego składowania materiałów i postoju sprzętu, zlokalizowane będą na terenie z planowanym przedsięwzięciem. Szczegółową lokalizację zaplecza budowy wraz z bazą materiałowo-sprzętową Inwestor wskaże po dokładnej analizie swoich potrzeb i możliwości technicznych. Wykonawca robót winien organizować zaplecze budowy i bazy techniczne sprzętu budowlanego na terenach utwardzonych, zabezpieczonych przed

przedstawianiem się zanieczyszczeń do gruntu poprzez zastosowanie mat sorpcyjnych do neutralizacji ewentualnych drobnych wycieków z maszyn budowlanych i środków transportu.

Na etapie rozmieszczania poszczególnych elementów placu wykonawca robót uwzględni wszystkie obowiązujące przepisy i normy BHP.

Materiały wykorzystywane w toku budowy to: woda, piasek, kruszywo, beton cementowy, stal, papy zgrzewalne, żwir, podsypka cementowo-piaskowa, gazobeton, cegła, pustak ceramiczny, kostka brukowa, dachówka, blacha, deska i inne. Zostanie także zużyta pewna ilość energii elektrycznej. Przy realizacji przedsięwzięcia wykorzystane będą maszyny i pojazdy, które będą zużywać olej napędowy. Materiały te w większości są obojętne dla środowiska i zgodne z obowiązującymi normami i przepisami.

Dokładne ilości materiałów będą opracowane na etapie projektu wykonawczego.

W fazie eksploatacji będzie występowało zapotrzebowanie na:

- zasilenie w energię elektryczną z sieci energetycznej,
- zapotrzebowanie w wodę – z własnej studni do czasu podłączenia sieci wodociągowej,
- ogrzewanie pomieszczeń – własne źródło c.o. i c.w.u.

W planowanym przedsięwzięciu przewiduje się szacunkowe zapotrzebowanie na:

- energię elektryczną z sieci w ilości około $13 \times 200 \text{ kWh} = 2\,600 \text{ kWh/miesiąc}$,
- wodę z własnego ujęcia około $13 \times 15 \text{ m}^3 = 195 \text{ m}^3$,
- zużycie paliwa do c.o. i c.w.u. na rok/dom:
 - węgiel (np. ekogroszek) – 6 - 7 Mg,
 - pellet - ok 7 - 8 Mg,
 - gaz propan - ok 1700 - 2550 kWh.

Pompa ciepła powietrze woda - ok 1700 – 2550 kWh

Woda wykorzystywana będzie głównie do celów bytowych.

Energia elektryczna wykorzystana będzie do zasilania urządzeń i oświetlenia.

W projektowanych budynkach wytwarzane będą ścieki socjalno-bytowe w związku z wykorzystaniem wody dla celów bytowych. Ścieki z budynków odprowadzane będą do szczelnych zbiorników indywidualnych (szamb) o maksymalnej pojemności do 10 m^3 lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Ścieki po wypompowaniu ze zbiorników wywożone będą do oczyszczalni ścieków. Docelowo projektowane budynki zostaną podłączone do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie i doprowadzeniu do granic osiedla.

Wody opadowe z terenu inwestycji zostaną odprowadzone powierzchniowo do gruntu. Powstałe wody opadowe rozprowadzone będą w granicach każdej z przyszłych działek, bez odprowadzania wód na tereny sąsiednie. Zaleca się retencjonowanie wód opadowych czystych w celu wykorzystanie w porach suchych np. do nawadniania terenów zielonych. Wody opadowe i roztopowe z dachów, chodników, podjazdów i terenów biologicznie czynnych, jako wody czyste, zostaną rozprowadzone po terenach biologicznie czynnych (trawnikach itp.).

Produkowane odpady będą segregowane i składowane w szczelnych pojemnikach w wyznaczonych do tego miejscach, a następnie będą przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami. Przewiduje się, że na każdej z działek zostanie wybudowany indywidualny śmietnik dla poszczególnych rodzin.

Z up. Wójta

**inż. Sławomir Grabowski
Kierownik Referatu
Rozwoju i Gospodarki Komunalnej**