

Sieradz 16.11.2021 r.

RG.6220.8.2021

OBWIESZCZENIE

o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Wójt Gminy Sieradz,

na podstawie art. 85 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 - cyt. dalej jako „UUOŚ”), **podaje się do publicznej wiadomości, że dnia 16.11.2021 r. wydana została decyzja Nr 9/2021 (znak: RG.6220.8.2021) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia na pod nazwą „zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną”, zlokalizowanego na działce nr ewid. 868/5 położonej w obrębie ewidencyjnym Stoczki, na terenie gminy Sieradz.**

Decyzja ta została wydana na wniosek Pani Janiny Ślipek.

Z treścią ww. decyzji oraz ze stosowną dokumentacją sprawy (w tym z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sieradzu oraz opinią Dyrektora Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie) można zapoznać się na zasadach udostępniania informacji o środowisku określonych w UUOŚ, w szczególności jest to możliwe w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz przy ul. Armii Krajowej 5, 98-200 Sieradz (poniedziałek - piątek w godz. 7.40 -15.00) po wcześniejszej telefonicznym umówieniu wizyty, której termin należy uzgodnić bezpośrednio z pracownikiem prowadzącym sprawę, pod numerem 43 827 55 50 wew. 223.

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735. zm. – cyt. dalej jako „k.p.a.”) w związku z art. 74 ust. 3 UUOŚ zawiadamia się wszystkie strony o wydaniu decyzji Nr 9/2021 z dnia 16.11.2021 r. (znak: RG.6220.8.2021) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną”, zlokalizowanego na działce nr ewid. 868/5 położonej w obrębie ewidencyjnym Stoczki, na terenie gminy Sieradz.

Odpis decyzji podlega ponadto udostępnieniu na wniosek strony na zasadach określonych w art. 49b § 1 k.p.a., z zastrzeżeniem art. 35 § 5 k.p.a.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 UUOŚ jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10 stosuje się przepis art. 49 k.p.a.. Zgodnie zaś art. 49 k.p.a. zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji

publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Od powyższej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, Plac Wojewódzki 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Sieradz, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 k.p.a.). Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 2 k.p.a.).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, składając stosowne oświadczenie organowi, który decyzję wydał, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 127a § 1 k.p.a.).

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 (art. 127a § 2 k.p.a.). Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Wskazuję dzień publicznego ogłoszenia obwieszczenia: **19.11.2021 r.**

Złup. Wójt TA
Krzysztof Polasik
Kierownik Referatu

DECYZJA 9/2021
o środowiskowych uwarunkowaniach
po przeprowadzonej ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 82, art. 85 ust. 1 i 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 2021 r. poz. 247 ze zm.) zwanej dalej *ustawą o oś*, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 09.04.2021 r. (wpłynął do urzędu w dniu 13.04.2021 r.) Pani Janiny Ślipek,
, w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „**zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną**” zlokalizowanego na działce nr ewid. 868/5 obręb Stoczki, gmina Sieradz

ORZEKAM

- I. Ustalam środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą „**zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną**” zlokalizowanego na działce nr ewid. 868/5 obręb Stoczki, gmina Sieradz i jednocześnie:

1. Określam:

1.1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegać na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną, które to zamierzenie zaplanowano na działce nr ewid. 868/5, położonej w obrębie ewidencyjnym Stoczki, gm. Sieradz. W wyniku realizacji inwestycji powstanie do 20 działek z przeznaczeniem pod indywidualną zabudowę o funkcji mieszkalnej oraz wydzielona zostanie droga wewnętrzna do obsługi komunikacyjnej powstałych działek budowlanych.

W ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano:

- wydzielenie do 20 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę o funkcji mieszkalnej,
- wydzielenie działki drogowej, pełniącej funkcję wewnętrznej obsługi komunikacyjnej,
- wykonanie utwardzenia projektowanego terenu obsługi komunikacyjnej,
- wykonanie 20 budynków mieszkalnych wraz z garażami i infrastrukturą,
- wykonanie 20 indywidualnych zjazdów na posesje,
- wykonanie przyłączy wodociągowych, energetycznych, kanalizacyjnych,

- wykonanie indywidualnych utwardzeń terenu,
- wykonanie indywidualnych rozwiązań w zakresie ogrzewania budynków,
- wykonanie indywidualnych ogrodzeń każdej z posesji oraz zieleni urządzonej.

W ramach planowanej zabudowy mieszkaniowej wnioskuję się o dopuszczenie realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na pobyt stały,
- budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na pobyt czasowy – rekreacji indywidualnej.

Realizację przedmiotowego zamierzenia przewidziano na terenie działki o powierzchni ok. 2,9 ha, przy czym przekształceniu ulegnie maksymalnie do 2,5 ha. Teren o powierzchni ok. 0,38 ha zostanie zachowany w stanie naturalnym i będzie wyłączony z zagospodarowania. Dojazd do terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez drogę gminną (ul. Sadowa, działka nr ewid. 877), a następnie zjazd z drogi gminnej na projektowaną drogę wewnętrzną (na działce nr ewid. 868/5) oraz projektowane indywidualne zjazdy na każdą z posesji. Szacowana liczba mieszkańców kompleksu budynków to ok. 60 osób. Poniżej prezentuje się charakterystyczne parametry zabudowy:

- powierzchnia zabudowy budynków: do 250 m² każdy,
- liczba kondygnacji: jedno lub dwukondygnacyjne budynki z możliwym użytkowym poddaszem;
- garaż: wolnostojący lub w bryle budynku;
- wysokość kalenicy: nie więcej niż 9 m n.p.t.;
- pow. biologicznie czynna: min. 35% dla każdej nowo wydzielonej działki budowlanej z osobną z wyłączeniem drogi dojazdowej;
- kolorystyka elewacji i ogrodzenia: nie agresywna, przy wykorzystaniu naturalnych materiałów typu cegły, drewno, kamień, tynk itp.

Pobór wody odbywać się będzie z gminnej sieci wodociągowej. Energia elektryczna dostarczana będzie poprzez projektowane przyłącze do najbliższej sieci SN na warunkach określonych przez gestora sieci. Teren inwestycji posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym zaplanowano przyłączenie budynków do ww. sieci bez konieczności realizacji przydomowych szamb. Tylko wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych czy też zgody zarządcy dla podłączenia budynków do tej sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych szczelnych szamb. Ogrzewanie każdego z obiektów będzie odbywało się poprzez wykorzystanie niskoemisyjnego źródła ciepła przy wykorzystaniu jednego z poniższych rozwiązań, do indywidualnego wyboru według potrzeb klientów docelowych: ogrzewanie gazowe – gaz płynny LPG, ogrzewanie olejowe – olej opałowy, kocioł na pellet, ogrzewanie elektryczne wspomagane np. dachowymi modułami fotowoltaicznymi i/lub pompą ciepła.

Przewidywane ilości wykorzystywanej wody, surowców, materiałów oraz paliw na etapie realizacji nie będą odbiegały od zużycia surowców dla podobnych rodzajów inwestycji. Przewidywane ilości wykorzystywanej wody, surowców, materiałów oraz paliw na etapie eksploatacji dla jednego budynku szacuje się na poziomie: woda na cele socjalno-bytowe – ok. 108 m³/rok, woda do podlewania ogródków przydomowych – ok. 45,5 m³/rok, energia elektryczna – ok. 41,3 MWh/rok. W zależności od wybranego systemu ogrzewania przewiduje się zużycie paliw na maksymalnym poziomie: olej – 6300 kg/rok/budynek, gaz – 5400 kg/rok/budynek, pellet 16000 kg/rok/budynek.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują oddziaływania skumulowane, ponieważ oszacowany zasięg oddziaływania inwestycji nie obejmuje innych podmiotów i przedsięwzięć (istniejących oraz projektowanych).

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.

Realizacja inwestycji powodować będzie oddziaływania charakterystyczne dla prac budowlanych i wykończeniowych. Budowa obiektu wiązać się będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, generowania hałasu, powstawania ścieków bytowych, powstawania odpadów. Faza realizacji przedsięwzięcia wiąże się z koniecznością zastosowania ciężkiego sprzętu budowlanego, którego praca powodować będzie emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz generowanie hałasu. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu z fazy budowy zaproponowano m.in. następujące rozwiązania: prace budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, wszelkie operacje z użyciem pojazdów i ciężkiego sprzętu budowlanego zostaną wcześniej zaplanowane, składowiska kruszyw będą zabezpieczone przed działaniem wiatru, w dni słoneczne i wietrzne stosowane będzie zraszanie składowisk kruszyw o drobnych frakcjach, mogących być źródłem wtórnego pylenia, w czasie przerw w pracy silniki używanych maszyn i urządzeń będą wyłączane, stosowany sprzęt budowlany będzie charakteryzować się dobrym stanem technicznym. Woda na etapie budowy przeznaczona na cele bytowe i przemysłowe będzie pobierana z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe powstałe na etapie realizacji odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) zostaną zlokalizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne, a także zostanie wyposażone w sorbenty. Na placu budowy oraz w miejscu wykonywania zadania inwestycyjnego zostanie wydzielone miejsce do drobnych awaryjnych napraw sprzętu z uszczelnionym podłożem.

Przejściowy i krótkotrwały charakter oddziaływania w fazie budowy pozwala sądzić, że prace związane z realizacją przedsięwzięcia nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko.

Faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac. Ewentualna likwidacja przedsięwzięcia, prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi.

Eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia powodować będzie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawania ścieków bytowych oraz deszczowych oraz wytwarzania odpadów.

Podczas etapu realizacji oraz ewentualnej likwidacji źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów samochodowych związany z transportem ludzi, materiałów oraz sprzętu budowlanego na teren realizacji inwestycji oraz maszyny i urządzenia wykorzystywane przy realizacji lub likwidacji przedsięwzięcia. Będzie to emisja niezorganizowana o charakterze nieregularnym, która ustanie wraz zakończeniem prac

budowlanych. Nie będzie miała ona uciążliwego wpływu na stan czystości powietrza atmosferycznego.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłem zanieczyszczenia powietrza będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia oraz indywidualne (dla każdego z budynków) systemy grzewcze. W zależności od wybranego systemu ogrzewania ogrzewanie budynków będzie realizowane w następujący sposób: ogrzewanie gazowe – gaz płynny LPG, ogrzewanie olejowe – olej opałowy, kocioł na pellet, ogrzewanie elektryczne wspomagane np. dachowymi modułami fotowoltaicznymi i/lub pompą ciepła. Nominalna moc kotła wyniesie do 0,25 MW dla każdego z budynków. W ramach raportu przeanalizowano każdy z możliwych sposobów ogrzewania. Emisja gazów i pyłów z przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Podczas budowy i ewentualnej likwidacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wymagane będzie zużycie wody do celów budowlanych oraz bytowych. Pracownicy przebywający na placu budowy korzystać będą z przenośnych, szczelnych sanitariatów, które będą oczyszczane przez specjalistyczną firmę posiadającą stosowne pozwolenie.

Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Przewiduje się zużycie wody (na cele bytowe oraz gospodarcze – podlewanie ogródków) na poziomie maksymalnym w ilości ok. 3071 m³/rok. Ścieki bytowe w ilości równej ilości pobranej wody (ok. 2160 m³/rok) odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej. W przypadku braku możliwości technicznych czy też zgody zarządcy dla podłączenia budynków do tej sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywóz ich zawartości na podstawie indywidualnych umów taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego.

W ramach przedmiotowej inwestycji wody opadowe i roztopowe pochodzić będą z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych. Wody te odprowadzane będą bezpośrednio do gruntu poprzez naturalny spływ powierzchniowy na tereny należące do właścicieli posesji. Z uwagi na charakter przedmiotowego przedsięwzięcia nie będą to wody narażone na zanieczyszczenia i nie wymagają podczyszczania. W obrębie terenu inwestycji nie występuje kanalizacja deszczowa ogólnospławna, obiekty zaprojektowane i wykonane zostaną w taki sposób, by nie zmieniać dotychczasowego, naturalnego kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Budowa przedsięwzięcia powodować będzie powstawanie odpadów w związku z prowadzeniem prac budowlanych. W wyniku prowadzenia prac powstawać mogą m.in. odpady z grupy 15 i 17. Na zapleczu budowy będą powstawały również odpady komunalne z grupy 20. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji gromadzone będą selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy. Zbieranie odpadów odbywać się będzie przy wykorzystaniu odpowiednio oznakowanych pojemników i kontenerów. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

W trakcie funkcjonowania obiektu, ze względu na charakter projektowanego obiektu trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie odpadów komunalnych z grupy 20. W przypadku przedmiotowej inwestycji, wytwarzane przez mieszkańców odpady komunalne odbierane będą przez firmę, która podpisała z gminą umowę na odbiór odpadów komunalnych. Wszystkie odpady wytwarzane na terenie projektowej inwestycji, przechowywane będą na terenie obiektu do czasu ich odbioru przez specjalistyczne firmy posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarowania

odpadami. Gromadzenie odpadów odbywać się będzie jedynie w celu zebrania ich odpowiedniej ilości do transportu.

Oddziaływania związane z emisją hałasu do środowiska będą miały charakter krótkotrwały (w porównaniu z fazą eksploatacji przedsięwzięcia) i nie spowodują trwałych zmian w środowisku. Oddziaływanie to będzie związane z pracą sprzętu budowlanego. Ze względu na wielkość oraz charakter prac nie ma możliwości jego wyeliminowania. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania tego etapu inwestycji zostaną zaplanowane wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu. Sprzęt stosowany w trakcie budowy będzie w dobrym stanie technicznym, prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu będą prowadzone w porze dnia, przestrzegana będzie zasada wyłączania silników w czasie przerw w pracy. Podkreślić należy etapową realizację przedsięwzięcia, co ograniczy czas prac i zasięg oddziaływania do mniejszych części terenu.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia, jednakże z uwagi na małą skalę przedsięwzięcia nie przewiduje się istotnego wzrostu natężenia ruchu. Inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w pobliżu inwestycji. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi. Co istotne, sam teren przedsięwzięcia z tytułu funkcji jaką będzie pełnił będzie należał do terenów chronionych akustycznie, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi wynikającego z ww. emisji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania fazy budowy nie spowodują trwałych zmian w środowisku, poza trwałym zajęciem terenu pod realizację inwestycji i zmianą w zakresie krajobrazu z tytułu nowych naniesień.

Zgodnie z raportem ooś wynika, że planowana inwestycja nie będzie wywierać wpływu na obszary wodno-błotne oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży i środowiska morskiego, obszarami górskimi i obszarami leśnymi. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza strefą ochronną ujęć wód i obszaru ochronnego zbiorników wód śródlądowych.

W raporcie o oddziaływaniu na środowisko zaproponowano liczne rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska zarówno na etapie budowy jak i funkcjonowania przedsięwzięcia, które przeniesiono do warunków niniejszego postanowienia.

Teren przedsięwzięcia położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki na podstawie rozporządzenia Nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 20 poz. 194), zmienionego rozporządzeniem Nr 1/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2008 r. zmieniającym rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 17, poz. 204). Na terenie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego. Zakaz ten należy rozumieć jako konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko dla konkretnych przedsięwzięć.

Planowana inwestycja należy do takich przedsięwzięć, dlatego Wnioskodawca sporządził raport o oddziaływaniu na środowisko, w którym zawarł analizę wpływu przedsięwzięcia na przyrodę i krajobraz Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki. W raporcie o oddziaływaniu na środowisko odniesiono się do wszystkich zakazów obowiązujących na tym obszarze. W raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wykazano niesprzeczną planowanych prac z tymi zakazami. Ze względu na niewielką skalę przedsięwzięcia oraz przyjęte rozwiązania minimalizujące wpływ na przyrodę i krajobraz, jakie będą stosowane na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia, należy stwierdzić, że nie wystąpi niekorzystny wpływ na walory przyrodnicze i krajobraz parku krajobrazowego. Realizacja i eksploatacja planowanej inwestycji z uwagi na istnienie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia nie spowoduje znaczącej i odczuwalnej zmiany w krajobrazie. Działaniami minimalizującymi wpływ planowanego przedsięwzięcia na krajobraz będą: unikanie kontrastowych barw budynków, preferencja kolorów naturalnych komponujących się z otaczającą przyrodą, unikanie wycinki istniejących drzew, które nie kolidują z planami przyszłych nabywców działek, wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz przydomowe ogródki na każdej z działek.

Do raportu o oddziaływaniu na środowisko załączono wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, przeprowadzonej w marcu oraz czerwcu 2021 r. Projektowane zamierzenie inwestycyjne planuje się zlokalizować wśród terenów wykorzystywanych głównie jako grunty orne na terenie wsi Stoczki, gdzie w okolicy występuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka nr 868/5 stanowi grunt orny obecnie nie użytkowany (teren porolny) z wyjątkiem miejsc przygranicznych przy północno-wschodniej granicy działki oraz terenów we wschodniej i centralnej części działki. W ramach inwentaryzacji przyrodniczej na terenie przedsięwzięcia wyróżniono 10 obszarów o różnym charakterze przyrodniczym. Większość terenów znajdujących się w granicach przedsięwzięcia to tereny uprawne obsiane zbożami (teren nr 2, 3 i 10 wg Inwentaryzacji przyrodniczej). Obszar w centralnej części działki (teren nr 1 wg Inwentaryzacji przyrodniczej) to obszar obrośnięty trawami. Charakterystyczną cechą tego terenu jest występowanie roślin dwuliściennych oraz trawy niskiej i średniej wysokości, a w części zachodniej trawy wysokiej. Na granicy łąki z uprawami zbóż powszechne są rośliny segetalne związane z tymi uprawami. Nie napotkano tu gatunków roślin chronionych. Wschodnia część działki (nr 4 wg Inwentaryzacji przyrodniczej) stanowi naturalną łąkę. Najwięcej na tym terenie można zauważyć wysokich traw: tymotkę łąkową, mozgę trzcinową, a także życicę trwałą, wiechlinę łąkową oraz kostrzewę łąkową. Występuje tam, zwłaszcza we wschodniej części łąki trzcina pospolita i turzyca pospolita. Na całej łące występuje skrzyp polny, pokrzywa zwyczajna oraz przytulia czepna zwłaszcza u wschodnich granic łąki, jako typowe składniki zbiorowiska roślin ruderalnych. Występują tu krzewy jeżyny, przetacznik ożankowy, firletka pospolita i podagrycznik pospolity. Północną granicę działki (obszar nr 5 wg Inwentaryzacji przyrodniczej) porastają bardzo gęste krzewy, spośród których wyrastają drzewa. Taki teren rozciąga się również poza północną granicą działki. Część drzew i krzewów jest martwa. Niektóre z nich są porośnięte porostami. Stwierdzono tam występowanie głównie olszy czarnej, topoli szarej, brzozy brodawkowatej, topoli osiki, sosny zwyczajnej, dębu szypułkowego, śliwy tarniny i leszczyny pospolitej oraz samosiejki i odrosty topoli szarej i olszy czarnej. Występują tam pnącza chmielu zwyczajnego oraz krzewy suchodrzewa pospolitego, jeżyny, głogu jednoszyjkowego, wierzby pospolitej i śliwy tarniny. Zbiorowisko w północnej części działki inwestycyjnej stanowi dogodną ostoję dla zwierząt, szczególnie awifauny. Obszar ten wytypowany został do wyłączenia z obszaru

zagospodarowania przedmiotowej działki, co zostało wskazane w warunkach niniejszego uzgodnienia. Teren wschodniej granicy działki w kierunku południowym (obszar nr 6 wg Inwentaryzacji przyrodniczej), w swej północno-zachodniej części porośnięty jest krzewami uniemożliwiającymi przedarcie się przez ten teren. Przeważa tu olsza czarna i topola osika, występuje kilka drzew brzozy brodawkowatej. Wśród krzewów stwierdzono śliwę tarninę, leszczynę pospolitą, trzmielinę pospolitą oraz pędy jeżyny. Im dalej na południe, tym las się rozrzedza, a wśród drzew można zobaczyć oprócz czarnej olszy również graby i dęby. Za wschodnią granicą terenu przedmiotowej działki przepływa ciek wodny bez nazwy, którego otoczenie porastają głównie drzewa olszy czarnej. W południowym krańcu obszaru teren jest suchszy, las bardziej okazały z niewielką ilością krzewów w podszybie. Napotkano tam następujące gatunki roślin: tatarak zwyczajny, pokrzywa zwyczajna, nerecznica samcza, bez czarny. Obszar ten wytypowany został do wyłączenia z obszaru zagospodarowania przedmiotowej działki, co zostało wskazane w warunkach niniejszego uzgodnienia. Obszar nr 7 (wg Inwentaryzacji przyrodniczej) jest wąskim pasem, o szerokości około 5,5 m biegnącym na długości około 80 m. Rosną na nim stare drzewa olszy czarnej i czeremchy zwyczajnej. Punktowo (obszar nr 8 i 9 wg Inwentaryzacji przyrodniczej) na terenie przedsięwzięcia znajdują się grupy drzew, które zostaną zachowane na terenie inwestycji.

W okolicy analizowanego terenu znajdują się tereny z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, dlatego plany inwestorskie, co do miejsca lokalizacji tego rodzaju zabudowy odpowiada dominującemu zagospodarowaniu rejonu, w jakim jest planowane przedsięwzięcie. W ramach inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew i krzewów, w tym zadrzewień przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych, likwidacji zbiorników, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, teren przedsięwzięcia nie znajduje się w pasie szerokości 100 m od linii brzegów następujących rzek: Warty, Widawki, Grabi, Niecieczy, Oleśnicy. Realizacja inwestycji będzie związana z podziałem działek i późniejszym posadowieniem na nich domów jednorodzinnych, działania inwestora nie powinny mieć wpływu na rzeźbę terenu, nie przyczynią się do jej zniekształcenia. Zakaz zmian stosunków wodnych i trwałych zmian rzeźby terenu powinno się uwzględnić zwłaszcza przy ewentualnym zagospodarowaniu mas ziemnych (na obecnym etapie trudno oszacować dokładną ilość mas ziemnych z wykopów, jednakże w warunkach realizacji inwestycji wskazano taki sposób zagospodarowania terenu, by nie nastąpiła zmiana stosunków wodnych i rzeźby terenu). Woda będzie pobierana z sieci wodociągowej. Należy założyć, że budowa domów jednorodzinnych zazwyczaj nie wymaga zmiany stosunków wodnych i rzeźby terenu i nie powoduje takich zmian, zwłaszcza w przypadku podziału terenu na indywidualne działki z przeznaczeniem ich pod przyszłe domy mieszkalne. Z uwagi na powierzchnię biologicznie czynną jaka zostanie pozostawiona na każdej z działek, nastąpi bezpieczne wsiąkanie wód opadowych i roztopowych w granicach każdej z wydzielonych działek, co nie powinno zaburzyć stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno skutkować umyślnym zabijaniem zwierząt, niszczeniem ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry. Podczas wszystkich wizyt w terenie nie napotkano gadów ani płazów. Napotkano ślady żerowania sarny. Inwentaryzacja przyrodnicza, której wyniki załączono do raportu o oddziaływaniu na środowisko, wykazała, że teren realizacji przedsięwzięcia stanowi miejsce rozrodu 1 pary potrzęsacza, 1 pary gąsiorka oraz 1 pary jarzębatki. W dokumentacji oceniono, że ze względu na rozpowszechnienie i liczebność gatunków nie przewiduje się negatywnego wpływu na populację poprzez uszczuplenie areału lęgowego w tym miejscu. Budowa domów może stanowić ponadto utratę żerowisk dla

niektórych gatunków ptaków. Jednocześnie oceniono, że przydomowe ogródki, zwłaszcza zakrzewienia i owocujące drzewa, stają się miejscami lęgowymi i schronieniem dla wielu gatunków ptaków. Z uwagi na niewielką powierzchnię jaką zajmie planowana inwestycja i dużą ilość podobnych biotopów znajdujących się w sąsiedztwie w raporcie oceniono, że nie przewiduje się negatywnego wpływu na awifaunę wykorzystującą ten teren jako żerowisko. Odnosząc się bezpośrednio do rozrodu na tym terenie zinwentaryzowanych gatunków, należy stwierdzić, że gatunki te związane są z siedliskiem odznaczającym się dużą dynamiką, co roku uprawy zbożowe są koszone, a grunt zaorywany. Biorąc pod uwagę okres obowiązywania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (okres, w jakim możliwe będzie załączenie jej do wniosku o decyzję o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę), teoretycznie teren może być przekształcany, a domy mogą być budowane za kilka lub nawet kilkanaście lat. Nie można również wykluczyć zaprzestania użytkowania rolniczego tego terenu (zmiany siedliskowe) przed rozpoczęciem budowy domów na poszczególnych działkach budowlanych. W świetle obowiązującego na terenie Parku Krajobrazowego zakazu umyślnego zabijania zwierząt, niszczenia ich nor, lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, weryfikacji i zbadania aktualności wymaga obecność ww. siedlisk zwierząt na tym terenie, przede wszystkim w przypadku zamiaru przekształcania tego terenu w okresie lęgowym zwierząt, w tym ptaków. Za okres lęgowy zwierząt dla tego konkretnego terenu uznano okres lęgu od 1 marca do końca sierpnia, jako najbardziej prawdopodobny dla gatunków przystępujących do rozrodu na tym terenie w przyszłości. Uwzględniając ryzyko negatywnego wpływu na faunę na etapie budowy, uwzględniając również zakazy obowiązujące w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki, w warunkach niniejszego postanowienia wskazano, by prace przygotowawcze, w tym zajęcie powierzchni biologicznie czynnych i prace ziemne przeprowadzić poza sezonem lęgowym większości zwierząt, tj. co najmniej poza okresem od 1 marca do końca sierpnia. Powyższe zawarto w warunkach realizacji przedsięwzięcia uwzględniając szczyt sezonu lęgowego nie tylko ptaków, ale również innych zwierząt, w którym, kierując się zasadą przezorności, nie powinno się prowadzić prac mających największy wpływ na faunę (teren przedsięwzięcia może być siedliskiem zwierząt w przyszłości). W sytuacji, gdy nie da się dostosować harmonogramu prac do ww. okresu, prace można prowadzić wyłącznie po kontroli na obecność siedlisk zwierząt, w tym ptaków oraz w przypadku braku takich siedlisk na terenie przyszłych prac. Kontrola terenu przeprowadzona przed rozpoczęciem prac przez przyrodnika powinna być nakierowana na ewentualne występowanie siedlisk zwierząt (w tym nor, lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu). Prace przygotowawcze można rozpocząć dopiero w przypadku stwierdzenia braku siedlisk zwierząt na danym terenie. Należy zaznaczyć, że w przypadku zasiedlenia terenu przedsięwzięcia przez chronione gatunki, przed rozpoczęciem prac mogących doprowadzić do zniszczenia osobników oraz siedliska gatunków chronionych lub mieć inny negatywny wpływ na gatunki chronione należy uzyskać stosowne zezwolenie, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098). Ponadto wykopy budowlane należy kontrolować na obecność w nich zwierząt (zwłaszcza płazy i gady oraz drobne ssaki) i w razie potrzeby podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia, zwierzęta przenosić w bezpieczne miejsce poza terenem prowadzonych prac w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku. W celu ochrony okolicznego zadrzewienia zalecono również, by prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie drzew i krzewów, znajdujących się w pobliżu terenu przedsięwzięcia, prowadzić w sposób

najmniej szkodzący drzewom lub krzewom, w razie potrzeby drzewa i krzewy należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami (np. poprzez oszalowanie pni drzew).

Inną obszarową formą ochrony przyrody znajdującą się w okolicy jest Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu (ok. 1,6 km od przedsięwzięcia). Najbliższym Obszarem Natura 2000 jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH100021 (ok. 12,1 km od przedsięwzięcia). Z uwagi na rodzaj i charakter oraz skalę przedsięwzięcia nie będzie ono miało znaczącego negatywnego oddziaływania na cele ochrony ww. obszarów chronionych oraz na przedmioty ochrony, integralność obszarów i spójność europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się na terenie korytarza ekologicznego – Korytarz KPdC-22 Dolina Warty, na jego obrzeżach. Teren znajdujący się w granicach ww. korytarza zostanie wyłączony z zagospodarowania i pozostawiony w stanie nienaruszonym. Położenie terenu przedsięwzięcia na korytarzu ekologicznym i zabudowanie tego terenu wraz z ogrodzeniem działek będzie stanowiło przeszkodę głównie dla dużych ssaków, np. saren, co nie oznacza, że nie będą one się przemieszczały wzdłuż ogrodzeń. Zwierzęta te często można zaobserwować w pobliżu ludzkich siedzib. W raporcie przeanalizowano, że realizacja planowanego przedsięwzięcia poza wskazanym wyżej oddziaływaniem nie będzie wywoływać innych skutków dla dzikich zwierząt. Ogrody przydomowe mogą stanowić w przyszłości miejsce odpoczynku, żerowania i bazę pokarmową zwierząt, np. ptaków. Realizacja przedsięwzięcia nie zaburzy istotnie drożności i nie wpłynie znacząco na migracje zwierząt, dla których korytarze te zostały wyznaczone.

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie na którym nie zostały przekroczone standardy środowiska. Inwestycja leży poza obszarem o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior. W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy Sieradz, w województwie łódzkim. Gęstość zaludnienia na terenie gminy Sieradz wynosi 59 os./km² wg danych GUS za 2020 r.

Z uwagi na zakres i charakter przedsięwzięcia przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu, na którym będzie ono realizowane oraz do terenu z nim sąsiadującego. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że przedsięwzięcie przy założeniach przyjętych w raporcie oś, będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności. Ponadto, stwierdza się brak transgranicznego oddziaływania na środowisko z uwagi na położenie inwestycji w centralnej Polsce.

1.2. istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych i zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy wykorzystać i przekształcić elementy przyrodnicze wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
2. Prace przygotowawcze, w tym zajęcie powierzchni biologicznie czynnych, usunięcie roślinności i prace ziemne przeprowadzić poza sezonem lęgowym większości zwierząt,

- tj. co najmniej poza okresem od 1 marca do końca sierpnia. W przypadku braku możliwości dostosowaniu harmonogramu do okresu lęgowego zwierząt, dopuszcza się prowadzenie ww. prac w okresie od 1 marca do końca sierpnia, ale po kontroli terenu przeprowadzonej przez przyrodnika na okoliczność występowania siedlisk zwierząt, m.in. ptaków (w tym nor, lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu) oraz w przypadku stwierdzenia braku siedlisk zwierząt na danym terenie.
3. Prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie drzew i krzewów, znajdujących się w pobliżu terenu przedsięwzięcia, należy prowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom, w razie potrzeby drzewa i krzewy należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami (np. poprzez oszalowanie pni drzew).
 4. Wykopy budowlane należy kontrolować na obecność w nich zwierząt (zwłaszcza płazy i gady oraz drobne ssaki) i w razie potrzeby podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia, zwierzęta przenosić w bezpieczne miejsce poza terenem prowadzonych prac w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku.
 5. Plac budowy, zaplecze oraz drogi techniczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie. Teren budowy utrzymywać w czystości, w sposób uporządkowany.
 6. Zaplanować wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu.
 7. Na etapie realizacji przedsięwzięcia należy stosować sprzęt i urządzenia w dobrym stanie technicznym, gwarantującym zachowanie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu.
 8. Należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich. W celu zminimalizowania pylenia na etapie prac budowlanych należy dostosować prędkość pojazdów budowlanych do panujących warunków atmosferycznych. Nie należy prowadzić prac maszynami budowlanymi na biegu jałowym, należy wyłączać silniki pojazdów podczas postoju. Do transportu materiałów pylistych zaleca się stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.).
 9. Zaplecze budowy lokalizować indywidualnie na każdej z wydzielonych działek, najlepiej jak najdalej od terenów chronionych akustycznie. Sprzymowanie wierzchniej warstwy gruntu powinno odbywać się indywidualnie w granicach każdej z wydzielonych działek.
 10. Prace budowlane wykonywać jedynie w porze昼iennej, tj. od 6:00 do 22:00.
 11. Należy ograniczyć do minimum czas utrzymywania otwartych wykopów. Teren budowy i wykopy należy utrzymywać bez wody stojącej.
 12. Zgromadzoną ziemię (wierzchnią warstwę gruntu) rozplantować na terenie działki.
 13. Masy ziemne pochodzące z wykopów tymczasowo zmagazynować i zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem (humus powinno się zgromadzić oddzielnie do wykorzystania jako wierzchnia warstwa), następnie wykorzystać na terenie działki budowlanej, ale tylko pod warunkiem niezmienniania kierunku odpływu wód z działki na tereny sąsiednie (zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych na tym terenie) oraz pod warunkiem niezmienniania trwale rzeźby terenu. Nadmiar ziemi przekazać podmiotom zewnętrznym, w celu dalszego jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

14. Teren po realizacji przedsięwzięcia należy uporządkować, zgromadzony humus wykorzystać do urządzenia terenów zielonych. Na terenach nieutwardzonych i niezabudowanych utrzymywać powierzchnie biologicznie czynne poprzez założenie trawników, nasadzenia drzew, krzewów i roślin zielnych.
15. Wodę na etapie budowy pobierać z wodociągu gminnego w oparciu o warunki określone przez gestora sieci lub dostarczać beczkownikami.
16. Wodę na etapie eksploatacji pobierać z wodociągu gminnego w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.
17. Do magazynowania powstających na etapie budowy ścieków bytowych zapewnić przenośne sanitariaty (szczelne zbiorniki bezodpływowe). Ścieki ze zbiorników bezodpływowych należy przekazywać na oczyszczalnię ścieków.
18. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstające ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku możliwości technicznych ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych, podziemnych zbiorników bezodpływowych. Ścieki ze zbiorników bezodpływowych należy przekazywać na oczyszczalnię ścieków.
19. Wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać na tereny zielone indywidualnie w obrębie każdej działki, jednakże zakazuje się przy tym zmiany stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
20. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach 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. Za prawidłowe gospodarowanie odpadami powstającymi na etapie budowy odpowiadać będzie wykonawca robót budowlanych. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.
21. Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do gruntu;
22. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego;
23. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
24. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować w pojemnikach, kontenerach lub luzem w sposób zorganizowany, selektywny w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne;
25. Odpady niebezpieczne należy czasowo magazynować w szczelnych, zamykanych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie chemiczne

- magazynowanych odpadów, na utwardzonym podłożu w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne i przekazywać wyspecjalizowanym firmom posiadającym stosowne zezwolenia w celu ich dalszej utylizacji;
26. Wodę na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia pobierać z sieci wodociągowej;
 27. Na etapie eksploatacji inwestycji wody opadowe i roztopowe z terenu planowanej inwestycji odprowadzać do gruntu na tereny zielone (biologicznie czynne) w granicach każdej z wydzielonych działek;
 28. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe odprowadzać do przydomowych szczelnych samb a następnie za pomocą transportu asenizacyjnego odwozić do punktu zlewowczego oczyszczalni ścieków.

1.3 Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

1. Zaprojektować podział działki o nr ewid. 868/5 obręb Stoczki, gmina Sieradz na: 20 działek przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz 1 działkę przeznaczoną na drogę wewnętrzną do obsługi komunikacyjnej powstałych działek budowlanych.
2. Domy należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, należy stosować stonowane barwy elewacji i dachów, unikać kontrastowych barw, biorąc pod uwagę położenie na terenie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki.
3. Ze względu na położenie terenu w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki przedsięwzięcie należy zaprojektować i zrealizować bez dokonywania zmian stosunków wodnych i trwałych zmian rzeźby terenu (nie powinno się projektować np. nasypów, dołów, znacząco zmieniać rzeźbę terenu itp.).
4. Przedsięwzięcie zrealizować uwzględniając zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
5. Przedsięwzięcie zrealizować bez wycinki drzew i krzewów.
6. Zakazuje się urządzenia terenów zielonych z wykorzystaniem gatunków obcych inwazyjnych roślin, drzew i krzewów.
7. Przedsięwzięcie zrealizować bez jakiegokolwiek ingerencji w tereny znajdujące się przy północnej granicy działki oraz tereny z nimi sąsiadujące poza granicą działki.
8. W ramach realizacji przedsięwzięcia przekształcić teren działki o nr ewid. 868/5 obręb Stoczki, gmina Sieradz maksymalnie do 2,5 ha. Teren o powierzchni ok. 0,38 ha, (znajdujący się w granicy korytarza ekologicznego Dolina Warty KPdC-22 wzdłuż wschodniej granicy działki oraz część terenu zadrzewionego przy północno-wschodniej granicy działki) wyłączyć z zagospodarowania i zachować w stanie naturalnym.
9. Zaprojektować powierzchnię zabudowy budynków dla każdej z wydzielonych działek budowlanych do 250 m², pozostałą powierzchnię każdej działki zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 35% powierzchni działki.

10. Zaprojektować maksymalną wysokość projektowanych budynków: do 9 m w kalenicy.
11. Zaprojektować ogrodzenia działek jako ażurowe, najlepiej z siatki o jak największych oczkach, bez podmurówki lub z pozostawieniem wolnej przestrzeni (co najmniej 15 cm) między podmurówką a gruntem, w celu umożliwienia lokalnej migracji zwierząt.
12. Dojazd do przedmiotowego przedsięwzięcia zaprojektować drogą wewnętrzną przebiegającą wzdłuż całego projektowanego osiedla domów jednorodzinnych, powiązaną z drogami publicznymi.
13. Do ogrzewania budynków zaprojektować kotły: na gaz płynny LPG, olej opałowy lub pellet. Dopuszcza się (i zaleca) zaprojektowanie innych niskoemisyjnych sposobów ogrzewania np. elektryczne wspomagane np. dachowymi modułami fotowoltaicznymi i/lub pompą ciepła

Zaprojektować przyłącza do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku technicznych możliwości podłączenia budynku do sieci kanalizacji sanitarnej należy zaprojektować szczelne, bezodpływowe przydomowe zbiorniki na nieczystości płynne.

1.4 Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska:

Nie określa się wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowej ponieważ planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających możliwość wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.5 Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie zachodzi prawdopodobieństwo oddziaływania transgranicznego, wobec czego nie wystąpiła potrzeba przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

II Stwierdzenie konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wynika z obliczeń przedstawionych w raporcie o oddziaływaniu na środowisko eksploatacja instalacji nie spowoduje przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie jest więc wymagane.

III Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia:

1. Oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.
2. Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

IV Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 04.05.2021 r. Pani Janina Ślipek, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia **pn. „zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną”** zlokalizowanego na działce nr ewid. 868/5 obręb Stoczki, gmina Sieradz.

Planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) kwalifikuje się jako „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”, w związku z czym należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu może być wymagane.

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

W dniu 04.05.2021 r. Wójt Gminy Sieradz zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, o czym poinformował strony pismem znak: RG.6220.8.2021 oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stoczki.

Następnie, działając na podstawie art. 64 ust. 2 i 3 ustawy ooś, pismem z dnia 05.05.2021 r. znak: RG.6220.8.2021 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Sieradzu, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie w Poznaniu o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. O powyższym poinformowano strony pismem znak: RG.6220.8.2021 oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stoczki.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 11.05.2021 r. (wpłynęło do urzędu w dniu 17.05.2021 r.) znak: PPIS.ZNS.460.107.36.2021 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 17.05.2021 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, pismem znak: WOŚ.4220.381.2021.MTr, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia, istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie określił zakres raportu o oddziaływaniu ww. przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z art. 66 ustawy ooś, z wyłączeniem informacji, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 4, 13, 15, 16 ustawy ooś, i ze szczególnym uwzględnieniem analizy oddziaływania przedsięwzięcia na park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PO.ZZŚ.5.435.248.2021.KOg z dnia 24.05.2021 r. (wpłynęło do urzędu w dniu 25.05.2021 r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie w treści pisma wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań niezbędnych dla ochrony środowiska. Zalecenia zgłoszone przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu zostały zawarte w całości w niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, postanowieniem z dnia 17.06.2021 r. znak: RG.6220.8.2021 organ nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Organ wskazał, iż raport w swoim zakresie powinien być opracowany zgodnie z art. 66 ustawy ooś ze szczególnym uwzględnieniem analizy oddziaływania przedsięwzięcia na Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki.

Następnie Wójt Gminy Sieradz postanowieniem znak: RG.6220.8.2021 z dnia 18.06.2021 r. zawiesił postępowanie w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu oddziaływania na środowisko. O powyższym strony postępowania zostały poinformowane poprzez obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Chojne.

W dniu 10.08.2021 r. wpłynął do Urzędu Gminy Sieradz raport oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

W związku z powyższym postanowieniem znak: RG.6220.8.2021 z dnia 24.08.2021 r., Wójt Gminy Sieradz podjął zawieszone postępowanie oraz podał ten fakt do publicznej informacji poprzez obwieszczenie.

W ramach prowadzonego postępowania, Wójt Gminy Sieradz dnia 25.08.2021 r. wystąpił z wnioskiem o wydanie opinii i uzgodnienie warunków realizacji w/w przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi. O powyższym poinformowano również strony postępowania poprzez obwieszczenie.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wydał postanowienie z dnia 22.06.2021 r. o znaku: WOOS.4221.61.2021.EGr odmawiające uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia, argumentując odpowiednio swoje stanowisko i uznając część raportu dotyczącą wariantowania przedsięwzięcia za nieprawidłową i niekompletną, nie spełniającą wymagań art. 66 ust. 1 pkt 5, 6, 6a, 7 ustawy ooś.

W dniu 28.09.2021 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOS.4221.118.2021.PMa uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jej realizacji.

Biorąc pod uwagę stanowiska organów opiniujących, po przeanalizowaniu uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, Wójt Gminy Sieradz – działając na podstawie art. 10 § 1 Kpa - pismem z dnia 07.10.2021 r. znak: RG.6220.8.2021 zawiadomił strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego umożliwiającego wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Jednocześnie poinformowano strony o możliwości zapoznania się z nim, zgłoszenia ewentualnych uwag w przedmiotowej sprawie. Zawiadomienie w formie obwieszczenia zostało również zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stoczki. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego przeanalizowany cały materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowej sprawie wraz z raportem

o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, co pozwoliło na określenie oddziaływania przedsięwzięcia i potencjalnego zagrożenia dla środowiska związanego z realizacją przedsięwzięcia. Żaden z rodzajów oddziaływania wynikającego z budowy i eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie powodować nieodwracalnych skutków w środowisku, nie przekroczy norm określonych przez przepisy ochrony środowiska pod warunkiem zastosowania określonych w niniejszej decyzji rozwiązań. Liczne uwarunkowania środowiskowe konieczne do uwzględnienia przez Inwestora na etapie projektowania, realizacji, eksploatacji przedsięwzięcia zostały uwzględnione w niniejszej decyzji. Prawdłowo wykonana i eksploatowana inwestycja, po uwzględnieniu zaleceń i warunków zawartych w niniejszej decyzji, nie powinna powodować zagrożeń szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi. W wyniku zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych będą dotrzymane standardy jakości środowiska, w związku z tym, dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, systemu monitorowania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a także wykonania kompensacji przyrodniczej czy analizy porealizacyjnej. Zważywszy na merytoryczną jakość dostarczonych przez Inwestora materiałów i opracowań oraz ich szczegółowość tut. organ uznał, że nie ma potrzeby ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

Reasumując akta sprawy zawierają wymagane obowiązującymi przepisami dokumenty, w tym raport oddziaływania na środowisko, którego zadaniem jest określenie i ocena wpływu planowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska oraz ludzi, przy uwzględnieniu przyjętych przez inwestora rozwiązań technologicznych. Uzupełnieniem postępowania była możliwość zapoznania się społeczeństwa z e zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. W trakcie postępowania nie złożono żadnych uwag.

Biorąc pod uwagę analizę wniosku, raportu i opinie organów współdziałających, Wójt Gminy Sieradz jako organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uznał, że po zrealizowaniu wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach i niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymogami przepisów ochrony środowiska.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. **Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, Plac Wojewódzki 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Sieradz, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Strona ma również prawo do zrzeczenia się odwołania, w wyniku czego decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.**
2. Posiadanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zwalnia z obowiązku uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń, pozwoleń oraz innych decyzji administracyjnych. Uzyskanie zatem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie uprawnia do podjęcia jakichkolwiek czynności wpływających na środowisko (postanowienie NSA z 1 lutego 2010 r. II OZ35/10, Wspólnota 2010, Nr 8, str. 26). Ani decyzja środowiskowa, ani procedura przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie gwarantuje uzyskania kolejnych decyzji w kolejnych etapach procesu inwestycyjno-budowlanego.

3. Zgodnie z art. 72 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 2021 r. poz. 247.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza 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 następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.
4. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu *nie* wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
5. Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.
6. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 86 ww ustawy.



Z up. WŁATA

Krzysztof Poluski
Kierownik Referatu

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Janina Ślipek

2. A.a.

Pozostałe strony postępowania administracyjnego (powyżej 10) – poprzez obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej BIP Urząd Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Stoczki.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu, ul. P.O.W. 52, 98-200 Sieradz
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz

Załącznik Nr 1 do decyzji Nr 9/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.11.2021 r. znak: RG.6220.8.2021 dla przedsięwzięcia pod nazwą „**zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną**” zlokalizowanego na działce nr ewid. 868/5 obręb Stoczki, gmina Sieradz”

CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegać na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obsługą komunikacyjną, które to zamierzenie zaplanowano na działce nr ewid. 868/5, położonej w obrębie ewidencyjnym Stoczki, gm. Sieradz. W wyniku realizacji inwestycji powstanie do 20 działek z przeznaczeniem pod indywidualną zabudowę o funkcji mieszkalnej oraz wydzielona zostanie droga wewnętrzna do obsługi komunikacyjnej powstałych działek budowlanych.

W ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano:

- wydzielenie do 20 działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę o funkcji mieszkalnej,
- wydzielenie działki drogowej, pełniącej funkcję wewnętrznej obsługi komunikacyjnej,
- wykonanie utwardzenia projektowanego terenu obsługi komunikacyjnej,
- wykonanie 20 budynków mieszkalnych wraz z garażami i infrastrukturą,
- wykonanie 20 indywidualnych zjazdów na posesję,
- wykonanie przyłączy wodociągowych, energetycznych, kanalizacyjnych,
- wykonanie indywidualnych utwardzeń terenu,
- wykonanie indywidualnych rozwiązań w zakresie ogrzewania budynków,
- wykonanie indywidualnych ogrodzeń każdej z posesji oraz zieleni urządzonej.

W ramach planowanej zabudowy mieszkaniowej wnioskuje się o dopuszczenie realizacji:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na pobyt stały,
- budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na pobyt czasowy – rekreacji indywidualnej.

Realizację przedmiotowego zamierzenia przewidziano na terenie działki o powierzchni ok. 2,9 ha, przy czym przekształceniu ulegnie maksymalnie do 2,5 ha. Teren o powierzchni ok. 0,38 ha zostanie zachowany w stanie naturalnym i będzie wyłączony z zagospodarowania. Dojazd do terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez drogę gminną (ul. Sadowa, działka nr ewid. 877), a następnie zjazd z drogi gminnej na projektowaną drogę wewnętrzną (na działce nr ewid. 868/5) oraz projektowane indywidualne zjazdy na każdą z posesji. Szacowana liczba mieszkańców kompleksu budynków to ok. 60 osób. Poniżej prezentuje się charakterystyczne parametry zabudowy:

- powierzchnia zabudowy budynków: do 250 m² każdy,
- liczba kondygnacji: jedno lub dwukondygnacyjne budynki z możliwym użytkowym poddaszem;
- garaż: wolnostojący lub w bryle budynku;
- wysokość kalenicy: nie więcej niż 9 m n.p.t.;
- pow. biologicznie czynna: min. 35% dla każdej nowo wydzielonej działki budowlanej z osobną z wyłączeniem drogi dojazdowej;
 - kolorystyka elewacji i ogrodzenia: nie agresywna, przy wykorzystaniu naturalnych materiałów typu cegły, drewno, kamień, tynk itp.