

IR.6220.6.2025**DECYZJA****o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 1 pkt 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i 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 ze zm.) zwana dalej *ustawą ooś*, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie 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 ze zm.) oraz art. 104, art. 106 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwaną dalej *ustawą kpa*:

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.06.2025 r. złożonego przez Pana Daniela Olbińskiego i Pana Artura Olbińskiego (data wpływu do tutejszego organu: 01.07.2025 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na podziale działek o nr ewid. 880 i 1609, obręb 0018 Kłocko, gm. Sieradz na 44 działki, w tym 42 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielenie 2 działek jako wewnętrzna droga dojazdowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sieradzu

stwierdzam

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na podziale działek o nr ewid. 880 i 1609, obręb 0018 Kłocko, gm. Sieradz na 44 działki, w tym 42 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielenie 2 działek jako wewnętrzna droga dojazdowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**
- II. Określam następujące istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**
 - 1) Dopuszcza się budowę maksymalnie 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą i wydzieleniem drogi wewnętrznej dojazdowej, na terenie działek o łącznej powierzchni 5,0184 ha. Dopuszczalna maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego – do 250 m²; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki; wysokość budynku do 11 m.
 - 2) Na etapie eksploatacji wodę pobierać z wodociągu gminnego ((aktualnie tylko działki o nr 42 po podziale przy drodze powiatowej), po rozbudowie sieci wodociągowej przez Gminę istnieje możliwość podłączenia całości przedsięwzięcia)) i/lub z indywidualnych ujęć wody

- podziemnej.
- 3) Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych szamb, bądź przydomowych oczyszczalni ścieków. W przypadku wyboru szczelnych, podziemnych, bezodpływowych szamb max. ich ilość to 42 szt. o min. pojemności 5 m³, które należy opróżniać po zapełnieniu, nie dopuszczając do ich przepełnienia; powyższe rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych stosować do momentu pojawienia się możliwości przyłączenia się sieci kanalizacyjnej.
 - 4) Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła.
 - 5) Przedsięwzięcie realizować bez wycinki drzew i krzewów.
 - 6) Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej – pnia i korony oraz części podziemnej – korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego itp. Należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2,0 m w odległości co najmniej 1,0 m od brzegu pni – po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z wygrodzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.
 - 7) W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy regularnie kontrolować wykopy przed podjęciem prac, w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt. W razie potrzeby zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji.
 - 8) Prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dnia, tj. w godzinach 6.00 – 22.00. Dopuszcza się prowadzenie prac budowlanych w porze nocnej, które ze względów technicznych, technologicznych lub organizacyjnych wymagają zachowania ciągłości pracy.
 - 9) Stosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym unikać rozsypywania materiałów pylistych na terenie budowy, w dni słoneczne i wietrzne stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia za pomocą odpowiednich spryskiwaczy, do transportu materiałów pylistych stosować pojazdy ciężarowe wyposażone w systemy zabezpieczające przed rozwiewaniem.
 - 10) Ścieki bytowe z placu budowy odprowadzać do szczelnych zbiorników sanitarnych, a następnie przekazać firmie zajmującej się wywozem nieczystości płynnych, posiadającej stosowne zezwolenia.
 - 11) Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.

- 12) Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinny spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo).
- 13) Stan techniczny środków transportu, sprzętu budowlanego stosowanego w fazie budowy na bieżąco monitorować w celu ograniczenia zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi.
- 14) Zabezpieczyć teren budowy przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami z pojazdów, maszyn i urządzeń; plac budowy należy wyposażyć w stanowisko z sorbentem, służącym likwidacji niekontrolowanych wycieków substancji ropopochodnych.
- 15) W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.
- 16) Odpady zagospodarować zgodnie z właściwą praktyką, tzn.: minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić ich bezpośredni sprawny odbiór przez uprawnione podmioty bądź ich ponowne wykorzystanie.
- 17) Stosować jednolitą kolorystykę ogrodzeń, dachów i elewacji nowopowstających budynków, tak by zachować spójność kolorystyczną.

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

UZASADNIENIE

W dniu 01.07.2025 r. Pan Daniel Olbiński i Pan Artur Olbiński wystąpili z wnioskiem z dnia 02.06.2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego podziale działek o nr ewid. 880 i 1609, obręb 0018 Kłocko, gm. Sieradz na 44 działki, w tym 42 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielenie 2 działek jako wewnętrzna droga dojazdowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś oraz wg właściwości miejscowej organem właściwym do przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Sieradz.

Organ, po sprawdzeniu kompletności ww. wniosku, pismem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 15.07.2025 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia. Jednocześnie biorąc pod uwagę, iż liczba stron w niniejszym postępowaniu przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś, zawiadomienie o wszczęciu ww. postępowania w formie obwieszczenia Wójta Gminy Sieradz znak: IR.6220.6.2025 z dnia 15.07.2025 r. zostało zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Sieradz oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu i sołectwie Kłocko.

Z uwagi na powyższe oraz zgodnie z art. 64 ustawy ooś, Wójt Gminy Sieradz wystąpił pismem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 15.07.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sieradzu oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ewentualnego określenia zakresu raportu dla przedmiotowego przedsięwzięcia, dołączając dokumenty wymienione w art. 64 ust. 2 ustawy ooś.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.467.2025.ARu z dnia 22.07.2025 r. zwrócił się do tutejszego organu o uzyskanie

od Inwestora uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia przedłożonej w załączeniu do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Odnosząc się do powyższego, Wójt Gminy Sieradz pismem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 25.07.2025 r. wezwał Inwestora do przedstawienia dodatkowych wyjaśnień i uzupełnienia informacji w karcie informacyjnej przedsięwzięcia we wskazanym zakresie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem znak: ZNS.90281.1.36.2025 z dnia 23.07.2025 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradz pismem znak: PS.ZZŚ.4901.273.2025.1.AC z dnia 29.07.2025 r. zwrócił się do tutejszego organu o wezwanie Wnioskodawców do przedłożenia dodatkowych wyjaśnień do informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia dotyczących m.in. wykonania ujęć wód podziemnych, lokalizacji zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Wójt Gminy Sieradz wezwaniem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 04.08.2025 r. zwrócił się do Inwestora o uzupełnienie kip w zakresie wskazanym przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.

W dniu 20.08.2025 r. do tutejszego urzędu wpłynął aneks nr 1 z dnia 14.08.2025 r. do karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiący odpowiedź na wezwania Wójta Gminy Sieradz znak: IR.6220.6.2025 odpowiednio z dnia 25.07.2025 r. i dnia 04.08.2025 r. W związku z powyższym Wójt Gminy Sieradz znak: IR.6220.6.2025 pismem z dnia 01.09.2025 r. przesłał aneks nr 1 do kip do wszystkich organów opiniujących celem ujednoczenia materiału dowodowego w oparciu o który wydawane są stosowne opinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu pismem znak: ZNS.90281.1.36.2025 z dnia 09.09.2025 r., po zapoznaniu z aneksem nr 1 do kip poinformował, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w opinii znak: ZNS.90281.1.36.2025 z dnia 23.07.2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.467.2025.ARu.2 z dnia 09.09.2025 r. zwrócił się do Wójta Gminy Sieradz o przesłanie aneksu nr 1 do kip w formie elektronicznej na elektronicznym nośniku danych, gdyż dotychczas przekazana płyta CD jest pusta. Wójt Gminy Sieradz przy piśmie znak: IR.6220.6.2025 z dnia 10.09.2025 r, ponownie przesłał aneks nr 1 do kip z dnia 14.08.2025 r. na płycie CD.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.273.2025.AC z dnia 19.09.2025 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przy czym 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 niniejszej decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.467.2025.ARu.3 z dnia 23.09.2025 r. zawiadomił o wyznaczeniu nowego terminu wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

W dniu 24.09.2025 r. RDOŚ w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.467.2025.ARu.4 zwrócił się o ponowne uzupełnienie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Wójt Gminy Sieradz wezwaniem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 25.09.2025 r. zwrócił się do Inwestora o uzupełnienie kip w zakresie wskazanym przez RDOŚ w Łodzi.

W związku z powyższym RDOŚ w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.467.2025.ARu.5 z dnia 07.10.2025 r. zawiadomił o wyznaczeniu nowego terminu wydania opinii.

W dniu 17.10.2025 r. do tutejszego urzędu wpłynął aneks nr 2 z dnia 15.10.2025 r. do karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiący odpowiedź na wezwanie Wójta Gminy Sieradz znak: IR.6220.6.2025 odpowiednio z dnia 25.09.2025 r. W związku z powyższym Wójt Gminy Sieradz pismem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 23.10.2025 r. przesłał aneks nr 2 do kip do wszystkich organów

opiniujących celem ujednoczenia materiału dowodowego w oparciu o który wydawane są stosowne opinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.467.2025.ARu.4 z dnia 29.10.2025 r. wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W pkt II przedmiotowej opinii wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich przedmiotowego przedsięwzięcia. Warunki wskazane w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji. Określone warunki znajdują racjonalne uzasadnienie wynikające z przepisów prawa oraz ogólnie przyjętych zasad zachowania ładu społecznego i poszanowania środowiska naturalnego. Oparte są także na wiedzy organu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu pismem znak: ZNS.90281.1.36.2025 z dnia 05.11.2025 r., po zapoznaniu z aneksem nr 2 do kip poinformował, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w opinii znak: ZNS.90281.1.36.2025 z dnia 23.07.2025 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.273.2025.2.AC z dnia 06.11.2025 r. podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 19.09.2025 r. znak: PS.ZZŚ.4901.273.2025.AC.

Biorąc pod uwagę stanowiska organów opiniujących, Wójt Gminy Sieradz działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy kpa pismem znak: IR.6220.6.2025 z dnia 12.11.2025 r. zawiadomił strony postępowania o zebraniu całego materiału dowodowego umożliwiającego wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Jednocześnie poinformował o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzenia się w sprawie co do zebranych materiałów i złożenia ewentualnych skarg i wniosków przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem w określonym terminie. Zawiadomienie w formie obwieszczenia zostało również zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Kłocko. Strony postępowania nie wniosły uwag do prowadzonego postępowania w wyznaczonym terminie.

Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Dla terenu przedmiotowego przedsięwzięcia brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zapisanych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie 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 ze zm.) jako *zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne.

Po dokonaniu analizy zebranych dokumentów oraz uwzględniając opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sieradzu, planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w świetle uwarunkowań wskazanych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

Mając na uwadze art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, w uzasadnieniu niniejszej decyzji tutejszy organ zawarł informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś,

uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie polega na podziale działek o nr ewid. 880, 1609, obręb 0018 Kłocko, gmina Sieradz na 44 działki o łącznej powierzchni 5,0184 ha, w tym 42 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielenie 2 działek jako wewnętrzna droga dojazdowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Analizowane przedsięwzięcie będzie oddalone ok. 5,23 km w kierunku południowo-zachodnim od centrum miasta Sieradz.

Wokół działki, na której planowane jest przedsięwzięcie, zlokalizowane są:

- od północy: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna miejscowości Kłocko, droga powiatowa, pola uprawne, łąki,
- od wschodu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna miejscowości Kłocko,
- od południa: pola uprawne, dalej fragmentami tereny leśne,
- od zachodu: pola uprawne, zbiornik retencyjny „Smardzew”.

Teren, na którym planowana jest inwestycja to grunty rolne obsiewane zbożem. Na terenie działek przeznaczonych pod planowane przedsięwzięcie brak jest zadrzewień i zakrzewień. Na obszarze projektowanej inwestycji nie odnotowano chronionych typów siedlisk, ani chronionych gatunków roślin naczyniowych. Roślinność naturalną tego obszaru stanowią gatunki ruderalne i segetalne oraz preferujące kwaśny odczyn gleb. Zaobserwowane w miejscu planowanej inwestycji gatunki roślin, są pospolite na obszarze Polski niżowej i powszechnie występują na terenach związanych z bytowaniem człowieka, czy uprawami. Zaobserwowani przedstawiciele fauny są zwierzętami charakterystycznymi dla obszarów związanych z obecnością człowieka, tym bardziej, że w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są domy jednorodzinne, gospodarstwa rolne i pola uprawne, które z pewnością przyciągają wiele ptaków czy bezkręgowców. Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła zagrożenia dla stanu zaobserwowanych w skali lokalnej czy globalnej. Z punktu widzenia ochrony szaty roślinnej omawianego obszaru oraz braku przedstawicieli dużej fauny nie ma przeciwwskazań do realizacji inwestycji.

W ramach zamierzeń inwestycyjnych, na każdej z wydzielonych działek (poza drogą dojazdową) zostaną podjęte takie działania jak:

- spryzmowanie wierzchniej warstwy gruntu w obszarze przedmiotowych działek oraz zorganizowanie zaplecza budowy,
- wyznaczenie planowanych do budowy/utworzenia powierzchni i rozpoczęcie prac budowlanych, w ramach, których nastąpi uzbrojenie każdej działki i podłączenie jej do lokalnej sieci energetycznej i wodociągowej,
- w ramach podejmowanych działań w obrębie 42 działek powstaną budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone, 2 działki będą stanowiły wewnętrzną drogę dojazdową, gruntową (docelowo utwardzoną kruszywem),
- rozplantowana zostanie ziemia (nadmiar ziemi zostanie przekazany podmiotom zewnętrznym, w celu dalszego jej zagospodarowania), którą spryzmowano na samym początku podejmowanych prac, zostanie uprzątnięty teren i zasiana trawa.

Charakterystyczne parametry planowanej zabudowy:

- max. wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy do 11 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki (oznacza to, że na każdej z działek w zależności od przyjętego projektu budowlanego % ten będzie się różnił, a biorąc pod uwagę, że mamy do czynienia z planowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną będzie zdecydowanie większy);
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki;
- max. powierzchnia zabudowy – do 250 m² na każdej z wydzielonych działek,

- max. powierzchnia utwardzenia – do 350 m² na każdej z wydzielonych działek,
- budynki parterowe, parterowe z poddaszem użytkowym lub parter i piętro, garaże – dopuszcza się jako wbudowane w bryłę budynku lub oddzielne budynki,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków, jeśli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne na danej działce,
- preferowane są budynki wznoszone w technologii tradycyjnej murowanej z dachami spadzistymi o konstrukcji drewnianej,
- wewnętrzna droga dojazdowa (max. długość do 600 m, a max. szerokość do 8 m) – utwardzona kruszywem.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu.

W fazie realizacji przedmiotowej inwestycji:

- woda będzie dostarczana beczkowozami oraz w butelkach plastikowych;
- energia elektryczna będzie czerpana z lokalnej sieci energetycznej po włączeniu się w nią;
- nie przewiduje się wykorzystania gazu na etapie realizacji inwestycji.

Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, w tym do oświetlenia, zasilania urządzeń, oraz do ogrzewania. W kip określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- pobór wody na potrzeby socjalno-bytowe oraz na utrzymanie terenów zielonych z wodociągu gminnego ((aktualnie tylko działki o nr 42 po podziale przy drodze powiatowej), po rozbudowie sieci wodociągowej przez Gminę istnieje możliwość podłączenia całości przedsięwzięcia)) i/lub z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- energia elektryczna będzie pobierana z lokalnej sieci energetycznej,
- ogrzewanie – preferowane z niskoemisyjnych źródeł kopalnych (węgiel eko-groszek, pellet, gaz lub olej opałowy) lub alternatywne ogrzewanie domów przy użyciu pomp ciepła lub innych alternatywnych np. ogrzewanie elektryczne. W rejonie inwestycji nie przebiega nitka gazu ziemnego, wobec czego w przypadku wyboru ogrzewania gazowego, każdy przyszły nabywca działki mieszkaniowej wyposaży ją w zbiornik naziemny na gaz o pojemności min. 2,7 m³.
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowych, podziemnych zbiorników tzw. szamb lub do przydomowych oczyszczalni ścieków lub w przypadku dostępu do gminnej kanalizacji sanitarnej włączenie się w nią. W przypadku wyboru szczelnych, podziemnych, bezodpływowych szamb max. ich ilość to 42 szt. o min. pojemności 5 m³,
- odpady komunalne – magazynowane w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, workach oraz odbierane zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.
- wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo w granicach każdej z wydzielonych działek.

Z uwagi na ochronę krajobrazu zaleca się domy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej jednolitej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji.

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

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

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń.

Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

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

Emisja do powietrza z planowanego przedsięwzięcia będzie powodowana głównie przez zastosowane do ogrzewania pompy ciepła w każdym domu oraz przez ruch pojazdów po analizowanym terenie. Ze względu na skalę i rodzaj przedsięwzięcia emisja zanieczyszczeń do powietrza nie będzie stanowiła istotnego zagrożenia dla środowiska.

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

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu (każda posesja zapewnił będzie mieć teren biologicznie czynny).

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

Ewentualna 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.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodować oddziaływań skumulowanych.

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

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Teren inwestycji nie posiada obiektów wymagających rozbiórki.

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). W promieniu 5 km od przedmiotowego przedsięwzięcia (zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) nie ma jakiegokolwiek formy ochrony przyrody.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Zbiornik Jeziorsko PLB 100002 w odległości ok. 6,6 km.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu ogólnopolskim i regionalnym. Z kip wynika, że nie ma tu także korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją przedsięwzięcia. Nie mniej jednak, zaleca się tam, gdzie to możliwe pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom.

Na podstawie kip można stwierdzić, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W kip zawarto opis uwarunkowań przyrodniczych terenu przedsięwzięcia oraz dokumentację fotograficzną. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową zaleca się, aby rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) przeprowadzić w okresie między 15 października, a ostatnim dniem lutego, tj. poza sezonem lęgowym ptaków. Dodatkowo na etapie realizacji zaleca się przeprowadzanie regularnych kontroli placu budowy w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt, a w razie potrzeby uwięzione zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac. W przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonanie czynności podlegających zakazom zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

i obszary ochrony uzdrowiskowej. Teren planowanego przedsięwzięcia leży fragmentem na obszarze oznaczonym jako stanowiska archeologiczne i po części na obszarze dolin i cieków.

Teren planowanej inwestycji znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Bezpośrednio przez teren planowanej inwestycji przebiega rów melioracyjny, którego przewiduje się przykrycie. Pozwoli to zrealizować zaplanowane utwardzenia na działkach, przez które on przebiega oraz umożliwi bezproblemowe korzystanie z danej działki bez negatywnego oddziaływania na jego podstawową funkcję.

Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia można jednoznacznie stwierdzić, iż nie będzie ono powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy Sieradz w powiecie sieradzkim, w województwie łódzkim. Gęstość zaludnienia dla gminy Sieradz wynosi 59,7 os./km² (wg Urzędu Statystycznego w Łodzi z 2024 r.).

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600082 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Myja o kodzie RW600010183149.

JCWPd o kodzie GW600082 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz ilościowym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

JCWP o nazwie Myja o kodzie RW600010183149 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 i ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1752).

Ustalono, że teren, na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków stwierdza się brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

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

Na podstawie informacji zawartych w zgromadzonej dokumentacji należy stwierdzić, że na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia przy przyjętych założeniach nie będą występowały oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Planowana inwestycja nie posiada cech ani skali, które mogłyby pogorszyć warunki środowiskowe na

opisywanym obszarze, przy zachowaniu opisanych w kip zasad ochrony środowiska. Nie wystąpi prawdopodobieństwo znacząco negatywnego oddziaływania na żaden z komponentów środowiska. Przyjęte działania minimalizujące wskazane w kip i jej uzupełnieniach oraz warunki określone w pkt II sentencji niniejszej decyzji będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac podczas realizacji przedsięwzięcia i późniejszej eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę analizę wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia i jej uzupełnień oraz 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 za pośrednictwem Wójta Gminy Sieradz w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu, wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie. Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej klauzuli stwierdzającej ostateczność.
2. W myśl art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od wydanej decyzji. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Sieradz oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) 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. 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.
4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 86 ustawy ooś.

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. 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. IIOZ35/10, 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.

WÓJT

Jarosław Kaźmierczak (-)

Organ pobrał opłatę skarbową za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w kwocie 205,00 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Pan Daniel Olbiński – Wnioskodawca
2. Pan Artur Olbiński – Wnioskodawca
3. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 ustawy kpa, w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś (przez obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej BIP Gminy Sieradz, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Sieradz oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Kłocko)
4. aa

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, Pl. Wojewódzki 7, 98-200 Sieradz
4. Starosta Sieradzki, Pl. Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz (zgodnie z art. 86a ustawy ooś)

**Załącznik Nr 1 do decyzji z dnia 18.12.2025 r. znak: IR.6220.6.2025
o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego
na podziale działek o nr ewid. 880 i 1609, obręb 0018 Kłocko, gm. Sieradz na 44 działki,
w tym 42 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych
i wydzielenie 2 działek jako wewnętrzna droga dojazdowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem inwestycji jest podział działek na 44 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wydzielenie 2 działek jako wewnętrzna droga dojazdowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 880, 1609, obręb Kłocko, gmina Sieradz. Powierzchnia działki przewidzianej pod realizację planowanej inwestycji wynosi 5,0184 ha.

W ramach podejmowanych działań w obrębie 42 działek powstaną budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone, 2 działki będą stanowiły wewnętrzną drogę dojazdową, gruntową (docelowo utwardzoną kruszywem).

Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się następujące parametry:

- max. powierzchnia zabudowy – do 250 m² na każdej z wydzielonych działek;
- max. powierzchnia utwardzenia – do 350 m² na każdej z wydzielonych działek;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na każdej z wydzielonych działek 30% powierzchni działki;
- max. wys. budynków od poziomu terenu do kalenicy do 11 m;
- budynki parterowe, parterowe z poddaszem użytkowym lub parter i piętro, garaże – dopuszcza się jako wbudowane w bryłę budynku lub oddzielne budynki;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków, jeśli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne na danej działce;
- preferowane są budynki wznoszone w technologii tradycyjnej murowanej z dachami spadzistymi o konstrukcji drewnianej;
- wewnętrzna droga dojazdowa – utwardzona kruszywem.

W przypadku konieczności odwadniania wykopów, decyzje o sposobie odwodnienia wykopów podejmie kierownik robót budowlanych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i terenów utwardzonych przy planowanych budynkach będą odprowadzane powierzchniowo po terenie przedmiotowych działek, bez zakłócania stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

W fazie realizacji przedmiotowej inwestycji woda będzie dostarczana beczkowozami oraz w butelkach plastikowych.

W fazie eksploatacji przedmiotowej inwestycji przewiduje się pobór wody na potrzeby socjalno-bytowe przyszłych mieszkańców z wodociągu gminnego (aktualnie tylko działki przy drodze powiatowej, po rozbudowie sieci wodociągowej przez Gminę istnieje możliwość podłączenia całości przedsięwzięcia) i/lub indywidualnych ujęć wody podziemnej.

Na etapie realizacji inwestycji pracownicy będą korzystali z przenośnej toalety typu toi-toi. Konserwacją toalety oraz dalszego sposobu zagospodarowania powstających ścieków socjalno-bytowych będzie zajmowała się firma wykonująca budowę omawianej inwestycji. W zależności od preferencji przyszłego nabywcy oraz badań warunków gruntowo-wodnych terenu na każdej z planowanych działek budowlanych zostanie dobrana odpowiednia metoda zbierania ścieków bytowych. Ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych, podziemnych szambach, a następnie odpompowywane

przez wozy asenizacyjne i wywożone na najbliższą oczyszczalnię ścieków lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub poszczególne gospodarstwa zostaną włączone do istniejącej kanalizacji sanitarnej (jeśli pojawi się możliwość przyłączenia się do gminnej kanalizacji, to każda z działek zostanie podłączona pod nią).

Na etapie budowy powstające odpady będą selektywnie gromadzone m.in.: w workach, pojemnikach, kontenerach, a następnie przekazywane innym podmiotom w celu ich dalszego, prawidłowego odzysku lub unieszkodliwienia. Znaczna część będzie wykorzystywana do prac budowlanych, np. wierzchnia, urodzajna warstwa gleby wybrana z wykopów zostanie sprzymowana, a po zakończeniu budowy użyta do zagospodarowania terenu wokół inwestycji.

W związku z eksploatacją przedmiotowej inwestycji, czyli zamieszkaniem każdego z planowanych budynków będzie dochodziło do magazynowania powstających odpadów, indywidualnie przez mieszkańców/użytkowników każdej z posesji. Ich dalszym zagospodarowaniem będzie zajmowała się firma zewnętrzna posiadające stosowne zezwolenia, działająca na terenie gminy Sieradz. Mieszkańcy będą też mogli przekazywać poszczególne rodzaje odpadów do PSZOK-u lub innym podmiotom, np. w trakcie zakupu nowego urządzenia elektrycznego, mogą oddać w zamian w sklepie stare urządzenie.

WÓJT

Jarosław Kaźmierczak (-)