

ROS.6220.7.2023

**DECYZJA  
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś, § 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. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) zwanej dalej kpa po rozpatrzeniu wniosku Pana z dnia 05.10.2023 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na podziale gruntów na działki budowlane i budowie budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wydzieleniem terenów niezbędnych do ich realizacji planowanych w obrębie 0023 na dz. nr ew.: 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/16, 43/17, 43/18, 43/19, 43/20, 43/21, 43/22, 43/23, 43/24, 43/25 w miejscowości Majków Folwark, gm. Grabica.**
- II. Określam konieczność spełnienia następujących istotnych warunków i wymagań o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit. b ustawy ooś oraz nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 2 lit. b ustawy ooś:**
  1. Wydzielić 24 działki budowlanych, na których powstaną 22 budynki mieszkalne, w tym 15 budynków jednorodzinnych oraz 7 budynków typu bliźniak stanowiące odrębne gospodarstwa domowe oraz układ drogowy.
  2. W ramach działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zaplanować budowę 22 budynków mieszkalnych w tym 15 budynków jednorodzinnych oraz 7 budynków typu bliźniak wraz z ewentualną zabudową towarzyszącą (garażami) oraz wewnętrznych dróg dojazdowych. Domy posiadać będą jedną lub dwie kondygnacje o powierzchni ok. 70 -350 m<sup>2</sup> każdy. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się nie stosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom.
  3. Przedsięwzięcie zrealizować bez wycinki drzew i krzewów.
  4. W przypadku prowadzenia prac w pobliżu drzew i krzewów, drzewa i krzewy narażone na uszkodzenie należy zabezpieczyć na etapie realizacji przedsięwzięcia (np. poprzez oszalowanie deskami pni drzew lub

wygrodenie grup drzew i krzewów). Prace należy prowadzić tak, aby nie uszkodzić koron drzew. Podczas realizacji przedsięwzięcia należy dołożyć wszelkich starań, aby nie dopuścić do magazynowania ziemi, gruzu i odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów. Nie należy składować sprzętu i materiałów budowlanych pod koronami drzew. Roboty ziemne nie powinny powodować naruszenia i odkrywania systemów korzeniowych.

5. Należy zabezpieczyć narażone na uszkodzenia zadrzewienia zlokalizowane w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej - pnia i korony drzewa oraz części podziemnej - korzeni. Grupy drzew i krzewów bezpośrednio sąsiadujące z placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5 - 2 m w odległości co najmniej 1 m od brzegu pni - po obu stronach rzędów drzew i krzewów lub wokół grup drzew i krzewów. Jeżeli rozwiązanie z wygrodeniem grup drzew i krzewów jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej należy w miarę możliwości wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.
6. Roboty budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.
7. Odpady wytworzone w trakcie budowy i eksploatacji, 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.
8. Tereny do komunikacji należy odpowiednio wyprofilować, aby zapobiegać niekontrolowanemu spływowi wód opadowych na tereny sąsiednie.
9. Otwarte wykopy ziemne należy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich zwierząt, w szczególności płazów i małych ssaków. Przy braku takiej możliwości należy dokonywać systematycznych kontroli takich miejsc z ewentualnym odłowem uwięzionych zwierząt. Przed niwelacją wykopów i jakichkolwiek zagłębień wypełnionych wodą należy przenieść ewentualnie uwięzione zwierzęta poza teren prowadzonych prac, na siedliska właściwe dla danego gatunku.
10. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji, a w przypadku gdy zaistnieje konieczność ingerencji w urządzenia melioracyjne dokonać rozwiązania kolizji z ww. urządzeniami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych.

11. W trakcie realizacji przedsięwzięcia eksploatować wyłącznie sprawne technicznie sprzęty, maszyny, urządzenia i pojazdy, w celu maksymalnego ograniczenia wycieków substancji eksploatacyjnych do środowiska gruntowo-wodnego.
12. Naprawy sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji.
13. Wodę na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia pobierać z gminnej sieci wodociągowej.
14. Niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe powstające w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji odprowadzać powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu w obrębie terenu inwestycyjnego.
15. Ścieki socjalno-bytowe na etapie budowy inwestycji odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (toy toy) oraz systematycznie usuwać transportem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków.
16. Ścieki socjalno-bytowe powstające na etapie eksploatacji inwestycji, do czasu wybudowania kanalizacji, gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie wywozić pojazdami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków lub odprowadzać do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
17. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych.

### **Uzasadnienie**

Wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na podziale gruntów na działki budowlane i budowie budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wydzieleniem terenów niezbędnych do ich realizacji planowanych w obrębie 0023 na dz. nr ew.: 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/16, 43/17, 43/18, 43/19, 43/20, 43/21, 43/22, 43/23, 43/24, 43/25 w miejscowości Majków Folwark, gm. Grabica wpłynął do tutejszego Urzędu w dniu 05.10.2023 r. Wniosek został złożony przez Pana

Pismami z dnia 17.10.2023 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku.

W dniu 23.10.2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie w żądanym zakresie.

Przedmiotowe przedsięwzięcie wymagało przeprowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowane przedsięwzięcie kwalifikowane jest do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane.

Strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pismem z dnia 26.10.2023 r. oraz obwieszczeniem nr 55/2023 z dnia 26.10.2023 r.

Pismami z dnia 26.10.2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Dyrektora Zarządu Zlewni Wodnej Wód Polskich w Piotrkowie Tryb. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Tryb. o opinie w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia



na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piotrkowie Tryb. w piśmie znak: ON-ZNS.90281.107.2023 z dnia 08.11.2023 r. nie uznał za zasadne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

W dniu 09.11.2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wydał postanowienie znak: WOOS.4220.802.2023.JKo, w którym wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Tryb w piśmie znak: WA.ZZŚ.3.4901.1.326.2023.WC z dnia 13.12.2023 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków, wymagań i obowiązków.

Zawiadomieniem z dnia 19.12.2023 r. oraz obwieszczeniem nr 62/2023 z dnia 19.12.2023 r. strony zostały powiadomione o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją oraz wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji.

Po analizie wniosku wraz z załącznikami uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś organ gminy uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Uwzględniono również opinie w/w organów oraz zawarte w nich warunki, wymagania i obowiązki dotyczące przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie polegać będzie na podziale gruntów na działki budowlane i budowie budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wydzieleniem terenów niezbędnych do ich realizacji planowanych w obrębie 0023, na dz. o nr ew.: 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/16, 43/17, 43/18, 43/19, 43/20, 43/21, 43/22, 43/23, 43/24, 43/25 w miejscowości Majków Folwark, gm. Grabica.

W wyniku realizacji inwestycji wydzielone zostaną 24 działki budowlane, na których powstaną 22 budynki mieszkalne, w tym 15 budynków jednorodzinnych oraz 7 budynków typu bliźniak stanowiące odrębne gospodarstwa domowe oraz układ drogowy.

Przedmiotowy teren nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Informacje o planowanym przedsięwzięciu zostały przedstawione w charakterystyce stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Na etapie realizacji inwestycji zakłada się okresowe przekroczenie hałasu związanego z pracą maszyn budowlanych. Nie przewiduje się uciążliwości dla terenów sąsiednich, jak również zanieczyszczenia środowiska w wyniku zapylenia i zanieczyszczenia podczas dowożenia materiałów budowlanych. W trakcie realizacji inwestycji ścieki bytowe, odpady komunalne będą wywożone przez specjalistyczne firmy, posiadające wymagane prawem pozwolenia. Powstające odpady pobudowlane poddane będą segregacji i przekazywane firmom specjalistycznym (posiadającym wymagane prawem pozwolenia) uprzednio przechowywane w kontenerach. Hałas wytwarzany w trakcie użytkowania obiektów nie przekroczy na granicach terenu inwestycji wartości progowej dla zabudowy zamieszkania zbiorowego.

Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. roboty przygotowawcze, prace budowlane i porządkowe, w tym niwelację terenu, wykonanie

nowych nasadzeń i urządzenie terenów biologicznie czynnych (nasadzenia zieleni, wysianie trawników). Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

Wybrane technologie będą łączyć ekonomiczne uwarunkowania ze środowiskowymi. Inwestor będzie dążyć do racjonalnego wykorzystywania terenu i zaprojektowania rozwiązań chroniących środowisko i krajobraz. Bryły budynków będą wkomponowane w otaczający krajobraz i przyrodę przez co zostanie zachowany naturalny charakter tego miejsca. Instalacje cieplne będą zaprojektowane w sposób najbardziej energooszczędny i niskoemisyjny, aby wykorzystywać w sposób racjonalny surowce i energię. Instalacje wodne i elektroenergetyczne będą podłączone do istniejących w okolicy punktów przyłączeniowych, przez co nie będą naruszać żadnych stosunków siedliskowych, wodnych, powodować ich degradacje czy w sposób ciągły i skumulowany odprowadzać substancję do środowiska naturalnego.

Działki Inwestora nie znajdują się w obszarze korytarzy ekologicznych, przez które mogą przemieszczać się zwierzęta do obszarów ich siedlisk lub żerowisk. Planowane przedsięwzięcie z uwagi na zlokalizowanie w terenie, gdzie już znajduje się zabudowa mieszkaniowa nie zakłóci wędrówki zwierząt, nie będzie stanowić przeszkody bądź bariery.

Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) będą wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wierzchnia warstwa humusu w miejscu robót ziemnych będzie starannie usunięta i w późniejszym etapie wykorzystana do prac wykończeniowych na działce Inwestora. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu, w celu dalszego ich użycia przy przedsięwzięciu. Nie przewiduje się prac odwodnieniowych. Możliwa jest sytuacja prac związanych z czasowym odwodnieniem terenu w miejsc posadowienia fundamentów. Z uwagi na taki rodzaj prac należy wyizolować fundament od wód i wilgoci poprzez izolacje stóp fundamentowych łąw fundamentowych lub innego rodzaju posadowienia budynków. Ze względu, iż pracę polegałyby na czasowym odwodnieniu, nie przewiduje się długoterminowych skutków na graniczących z terenem inwestycji działkach.

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. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia opisano także rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Przeanalizowano także wpływ na krajobraz

i przyrodę ożywioną. Opisano sposób prowadzenia prac, organizację zapleczy budowy i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i w sentencji niniejszej decyzji powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań. Po zakończeniu robót teren objęty inwestycją zostanie uporządkowany oraz zagospodarowany zgodnie z jego przeznaczeniem.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny.

W celu zminimalizowania oddziaływań prace uciążliwe akustycznie prowadzone będą w porze dnia. Ponadto na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych. 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.

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

Ze względu na charakter przedsięwzięcia - zabudowa mieszkaniowa, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy przemieszczające się po osiedlu. Planowane przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na niewielką skalę



i charakter, nie będzie znacząco oddziaływało na sąsiadujące tereny, w tym na tereny chronione akustycznie.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci. 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 zapewniony będzie mieć teren biologicznie czynny). Wody te nie będą narażone na kontakt z substancjami niebezpiecznymi - po projektowanej drodze dojazdowej odbywał się będzie przede wszystkim ruch docelowy do posesji o niewielkim natężeniu.

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.

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia są planowane i realizowane przedsięwzięcia o podobnym charakterze - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, które mogą prowadzić do kumulacji oddziaływań. Jednakże, ze względu na niski stopień intensywności oddziaływań nie powinno dojść do znaczącego skumulowania oddziaływań na środowisko. Przekroczenia jeżeli wystąpią, będą incydentalne i przemijające (np. emisja pyłów i gazów, powstawanie odpadów czy zwiększony poziom hałasu). W tej części miejscowości następuje zmiana charakteru użytkowania z rolniczego na mieszkaniowy, proces ten jest jednak czasochłonny, przez co oddziaływania się kumulują w stopniu marginalnym.

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

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych. Właściwe zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja obiektów zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przepisami i wymaganiami sanitarno-higienicznymi, przeciwpożarowymi oraz BHP wyeliminuje wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Z informacji zamieszczonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi.

Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Najbliższym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Lubiaszów w Puszczy Pilickiej PLH100026 położony w odległości ok. 16 km.

Biorąc pod uwagę odległość terenu przedsięwzięcia do ww. obszarów Natura 2000, uwzględniając cele ochrony, gatunki i typy siedlisk przyrodniczych będące przedmiotami ochrony, a także zagrożenia i cele działań ochronnych określone dla poszczególnych przedmiotów ochrony, należy uznać, że skala przedsięwzięcia jest za mała, by stwierdzić jakiegokolwiek znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony tych obszarów. Analizując zagrożenia istniejące i potencjalne zidentyfikowane w planach zadań ochronnych dla ww. gatunków i siedlisk przyrodniczych, należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie jest związane bezpośrednio ani pośrednio z tymi zagrożeniami i przedsięwzięcie nie spowoduje takich zmian w środowisku, by stanowiło jakiegokolwiek zagrożenie dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony ww. obszaru Natura 2000.

Z informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie stanowi grunty orne, jedynie część analizowanego obszaru pokryta jest roślinnością niską, na analizowanym terenie brak jest zieleni wysokiej. Obszar inwestycji obecnie jest niezabudowany, nie przedstawia szczególnych walorów przyrodniczych. Roślinność zielna ma charakter synantropijny lub związany z polami uprawnymi. Zbiorowiska roślinne niskie występujące na przedmiotowym terenie nie są zróżnicowane i cechują się stosunkowo małym bogactwem gatunkowym. Występują tu rośliny typowe dla tego typu zbiorowisk przede wszystkim turzyce, życica trwała *Lotium perenne*, miotła zbożowa *Apera spica-venti*. Na analizowanym terenie nie zaobserwowano grzybów i nie stwierdzono chronionych gatunków roślin lub siedlisk (zbiorowisk roślinnych), natomiast stwierdzono obecność następujących gatunków zwierząt: bażant zwyczajny *Phasianus colchicus*, sarna *Capreolus capreolus* - tropy kilku osobników, skowronek *Alauda arvensis* - śpiewający samiec, szpak *Sturnus vulgaris* - kilka żerujących osobników na pobliskich łąkach. Na badanym terenie nie zaobserwowano obecności płazów lub gadów. Nie odnotowano istotnych, wyraźnych szlaków migracji tych grup zwierząt.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie przyczyni się do pogorszenia walorów przyrodniczych i krajobrazowych na tym terenie. Dodatkowo z uwagi na to, że w dalszym sąsiedztwie istnieją zabudowania mieszkaniowe wsi Majków Folwark i powstaje zabudowa mieszkaniowa, planowana inwestycja wpisze się w zagospodarowanie przedmiotowego obszaru.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się jeziora, strefy ochronne ujęć wód oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszary górskie, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych (GUS) gęstość zaludnienia gminy wiejskiej Grabica na rok 2022 wynosi 47 osób/km<sup>2</sup>. Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu przedsięwzięcia oraz terenu z nim sąsiadującego. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że przedsięwzięcie przy założeniach przyjętych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.



Po analizie dokumentacji dotyczącej przedmiotowego przedsięwzięcia, uwzględniając jego poszczególne fazy: realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji, z uwagi na rodzaj, charakterystykę, skalę oraz usytuowanie, można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Przyjęte działania minimalizujące wskazane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz warunki określone w sentencji niniejszej decyzji będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym uwzględniając opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Tryb., Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Tryb. oraz uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójty Gminy Grabica w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
2. Posiadanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zwalnia z obowiązku uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń, pozwoleń oraz innych decyzji administracyjnych.



**WÓJT**  
*[Signature]*  
mgr inż. Krzysztof Kuliński

#### Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

#### Otrzymują:

1. Pan \_\_\_\_\_ – Inwestor
2. Pozostałe strony postępowania zawiadomione poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś i art. 49 kpa.
3. A/a

#### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi
2. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Tryb.
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piotrkowie Tryb.

### Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na podziale gruntów na działki budowlane i budowie budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wydzieleniem terenów niezbędnych do ich realizacji planowanych w obrębie 0023, na dz. o nr ew.: 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/16, 43/17, 43/18, 43/19, 43/20, 43/21, 43/22, 43/23, 43/24, 43/25 w miejscowości Majków Folwark, gm. Grabica.

W wyniku realizacji inwestycji wydzielone zostaną 24 działki budowlane, na których powstaną 22 budynki mieszkalne, w tym 15 budynków jednorodzinnych oraz 7 budynków typu bliźniak stanowiące odrębne gospodarstwa domowe oraz układ drogowy.

Łączna powierzchnia działek o nr ew.: 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/16, 43/17, 43/18, 43/19, 43/20, 43/21, 43/22, 43/23, 43/24, 43/25 obręb 0023 Majków Folwark wynosi 2,4442 ha (24 442 m<sup>2</sup>). Planowany podział wraz z powierzchniami działek będzie następujący:

Numer działki	Powierzchnia [w m <sup>2</sup> ]
Dz. nr 43/6 z wydzieleniem drogi dojazdowej	ok. 864
	ok. 864
	ok. 1178
	ok. 1178
	ok. 400
Dz. nr 43/7 droga	ok. 2468
Dz. nr 43/8,	ok. 1380
Dz. nr 43/9,	ok. 1394
Dz. nr 43/10,	ok. 813
Dz. nr 43/11,	ok. 1263
Dz. nr 43/12,	ok. 807
Dz. nr 43/13	ok. 860
Dz. nr 43/14,	ok. 806
Dz. nr 43/15,	ok. 1231
Dz. nr 43/16,	ok. 783
Dz. nr 43/17	ok. 838
Dz. nr 43/18,	ok. 805
Dz. nr 43/19,	ok. 1231
Dz. nr 43/20,	ok. 783
Dz. nr 43/21,	ok. 839
Dz. nr 43/22,	ok. 804
Dz. nr 43/23,	ok. 1231
Dz. nr 43/24	ok. 783
Dz. nr 43/25	ok. 839

W ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano:

- wydzielenie działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod obsługę komunikacyjną,

- budowę indywidualnych zjazdów na poszczególne działki powstałe w wyniku podziału,
- wykonanie niezbędnych utwardzeń terenu, w tym drogi wewnętrznej,
- podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
- podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej,
- wykonanie przyłączy i podłączenie budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- wykonanie indywidualnych rozwiązań w zakresie ogrzewania budynków,
- wykonanie ogrodzeń każdej z posesji oraz zieleni urządzonej.

Dostęp działek do drogi publicznej zapewni wydzielona droga wewnętrzna na działce o nr ew. 43/7, która będzie miała długość ok. 492 m i szerokość ok. 5 m. Na obecnym etapie planowania przedsięwzięcia nie planuje się wykonania nawierzchni asfaltowej - obecnie przewiduje się wykonanie nawierzchni gruntowej, utwardzonej (droga z gruntu rodzimego lub utrwalona w wyniku specjalnych zabiegów, przy pomocy dodatkowych mieszanin z gliny, żwiru itp.).

Przedsięwzięcie obejmować będzie przede wszystkim budowę 22 budynków mieszkalnych w tym 15 budynków jednorodzinnych oraz 7 budynków typu bliźniak wraz z ewentualną zabudową towarzyszącą (garażami) oraz wewnętrznych dróg dojazdowych. Domy posiadać będą jedną lub dwie kondygnacje o powierzchni ok. 70 - 350 m<sup>2</sup> każdy. Szczegółowe informacje dotyczące powierzchni użytkowej zabudowy, usytuowania garaży, rodzajów dachów oraz podpiwniczenia budynków nastąpi na mocy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i w zgodzie z preferencjami potencjalnych właścicieli działek.

Planowana infrastruktura techniczna dla przedmiotowych działek będzie następująca:

- a) Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.
- b) Energia elektryczna dostarczona będzie za pomocą projektowanego przyłącza wewnętrzną linią zasilającą z istniejącej linii niskiego napięcia. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.
- c) W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie przyłączy do gminnej sieci kanalizacyjnej po wykonaniu przyłączy, jednakże do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczalne jest zastosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci bezodpływowych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- d) Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek).
- e) Gaz pobierany będzie z sieci gazowej. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Projektowane domy ogrzewane będą własnym źródłem ciepła, które stanowić będą lokalne (domowe) kotłownie.

Możliwe sposoby ogrzewania przy pomocy kotłów to:

- kotły na ekogroszek/węgiel,
- kotły na gaz, kotły na olej.

Szacunkowa moc kotła na każdej działce to 25 kW. Ponadto jako możliwe sposoby ogrzewania wskazuje się również:

- elektryczne panele grzewcze,
- panele słoneczne,
- pompy ciepła.

Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez potencjalnych mieszkańców budynków - osoby fizyczne.