

**Decyzja**  
**o środowiskowych uwarunkowaniach**  
**realizacji przedsięwzięcia**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2022r. poz. 2000 ze zm.) oraz zgodnie z art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz 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* (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 ze zm.), w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.04.2022r. Pana Arkadiusza Szafrąńskiego działającego za pośrednictwem Pełnomocnika Pani Eweliny Skrzypczyk w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3, 4664/38 obręb 08 m. Włoszczowa”

**o r z e k a m:**

**Dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3, 4664/38 obręb 08 m. Włoszczowa”, planowanego do realizacji przez Pana Arkadiusza Szafrąńskiego; gmina Włoszczowa, powiat włoszczowski, województwo świętokrzyskie:**

**I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nakładając jednocześnie następujące warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b 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 oraz działania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem następujących elementów:**

1. W trakcie realizacji inwestycji stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia,
2. Naprawy sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji,
3. Materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód,
4. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, lokalizować na utwardzonej powierzchni, zabezpieczającej przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód, wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania,
5. Roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne,
6. 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,
7. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe

- z terenu inwestycji odprowadzać powierzchniowo do gruntu bez szkód dla gruntów sąsiednich,
8. W trakcie realizacji i eksploatacji wyposażyć inwestycję w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,
  9. Wodę na etapie eksploatacji na potrzeby socjalno-bytowe pobierać z gminnej sieci wodociągowej,
  10. Na etapie budowy ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet lub innych); zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuszczać do ich przepełnienia) przez uprawnione podmioty,
  11. Ścieki bytowe powstające na etapie funkcjonowania inwestycji odprowadzać do zamkniętych, szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz regularnie wywozić pojazdami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  12. Na etapie realizacji inwestycji odpady z budowy gromadzić selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy, w pojemnikach i kontenerach, a na etapie funkcjonowania inwestycji zbierać selektywnie do oznaczonych pojemników, a następnie cyklicznie opróżniać i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia,
  13. Niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków mieszkalnych oraz terenu utwardzonego odprowadzać powierzchniowo na tereny zielone, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie,
  14. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia.
- II. Nie stwierdzam zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ to przedsięwzięcie ma być realizowane na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**
- III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do przedmiotowej decyzji.**
- IV. Mapa z usytuowaniem przedsięwzięcia oraz terenem oddziaływania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 04.05.2022r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku Pana Arkadiusza Szafrąńskiego działającego za pośrednictwem Pełnomocnika Pani Eweliny Skrzypczyk, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3, 4664/38 obręb 08 m. Włoszczowa.”

Do wniosku dołączono załączniki wymienione w art. 74 ust. 1 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 tj.: kartę informacyjną przedsięwzięcia w czterech egzemplarzach wraz z zapisem w formie elektronicznej, uzupełnioną w dniach 07.06.2022r., 09.06.2022r., 25.08.2022r., 25.11.2022r., poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej w wersji papierowej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującej przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie tj. obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu a także działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub działki znajdujące się w zasięgu zaznaczonego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem, mapę w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1, pełnomocnictwo dla Pani Eweliny Skrzypczyk.

Planowane przedsięwzięcie należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, tj. określonych w art. 59 ust. 1 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. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany tj.: 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 nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa 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, przy czym, zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 w/w rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022r., poz. 1029 ze zm.) wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 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*, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Burmistrz Gminy Włoszczowa.

W trybie art. 21 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r., podano informację o zamieszczeniu w „Publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie” danych o wniosku dotyczącym wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (nr wpisu 24/2022).

Zgodnie z art. 10 § 1 oraz art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zapewniono stronom udział w postępowaniu na każdym jego etapie. O wszczęciu postępowania zgodnie z art. 61 §1 i §4 Kpa zawiadomiono strony postępowania obwieszczeniem z dnia 05.05.2022r.

Z uwagi na powyższe zgodnie z art. 64 ust. 1, 2 i 4 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* Organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 05.05.2022r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Włoszczowie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim o opinię w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W powyższym piśmie skierowanym do Organów opiniujących tutejszy Organ wskazał, że na terenie planowanego przedsięwzięcia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach postanowieniem z dnia 29.11.2022r., znak: WOO-II.4220.177.2022.KKJ.4, wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3, 4664/38 obręb 08 m. Włoszczowa”, planowanego przez Pana Arkadiusza Szafrąńskiego, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim opinią znak: WA.ZZŚ.3.435.1.142.2022.SO z dnia 14.07.2022r., wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3, 4664/38 obręb 08 m. Włoszczowa”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które tut. Organ wpisał w orzeczeniu niniejszej decyzji. Swoje stanowisko Organ podtrzymał pismem z dnia 07.10.2022r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Włoszczowie opinią sanitarną znak: NZ.9022.5.12.2022 z dnia 20.05.2022r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3, 4664/38 obręb 08 m. Włoszczowa”, istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie określonym art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008r., ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na zdrowie i życie ludzi, powietrze, glebę, klimat akustyczny oraz wody podziemne i powierzchniowe. Powyższe stanowisko Organ podtrzymał pismem z dnia 14.09.2022r.

Obwieszczeniem z dnia 30.11.2022r. zawiadomiono strony postępowania o zebranych dokumentach i materiałach przed wydaniem decyzji na podstawie art. 9, art. 10 i art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego. W toku prowadzonego postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Realizacja przedmiotowej inwestycji winna być prowadzona w koordynacji z innymi przedsięwzięciami tak, by wyeliminować i zminimalizować uciążliwości związane z jej oddziaływaniem na środowisko tj. właściwą organizację robót i rozłożenie w czasie prowadzonej inwestycji.

Podczas realizacji inwestycji należy minimalizować zużycie wody, materiałów, surowców i wykorzystywać w ilościach niezbędnych do wykonania planowanych obiektów. Inwestor przewiduje w ramach realizacji zamierzenia, zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni urządzonej. Do nasadzeń należy wykorzystać rodzime gatunki drzew i krzewów. Przy doborze gatunków należy wziąć pod uwagę roślinność występującą wokół inwestycji, warunki glebowo-hydrologiczne i siedliskowe.

Funkcjonowanie przedsięwzięć o tego typu charakterze wiąże się z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw do celów grzewczych. Przewiduje się również zużycie wody z sieci wodociągowej. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, nie wprowadzanie w związku z realizacją obcych gatunków, gatunków inwazyjnych, nie przewiduje się wpływu na różnorodność biologiczną.

Podczas prac budowlanych w sąsiedztwie placu budowy wystąpią potencjalne uciążliwości w tym: emisja hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz będą wytwarzane odpady. W ramach działań minimalizujących wpływ tej fazy na środowisko, teren zajęty w związku z realizacją inwestycji oraz jego zaplecze zlokalizowany winien być z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni, a po zakończeniu prac uporządkowany. Materiały budowlane oraz substancje i preparaty stosowane na etapie realizacji przedsięwzięcia, z kart charakterystyki których wynika, że mogą stanowić zagrożenie dla wód lub dla gleby, należy magazynować na terenie zaplecza budowy na utwardzonym i uszczelnionym podłożu, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych. Miejsca te należy wyposażyć w urządzenia lub środki umożliwiające ich zebranie lub neutralizację, w sytuacji przypadkowego wydostania się z opakowań.

Plac budowy oraz zaplecze budowy winny zostać wyposażone w techniczne i chemiczne środki do usuwania zanieczyszczeń ropopochodnych (np. materiały sorbentowe).

W przypadku wycieku substancji ropopochodnych winny być niezwłocznie usuwane.

Tankowanie, serwisowanie oraz parkowanie maszyn i urządzeń oraz pojazdów budowlanych należy prowadzić na terenie specjalnie przygotowanych placów w obrębie zaplecza budowy. Możliwe jest tankowanie i serwisowanie stacjonarnych maszyn i urządzeń budowlanych poza ww. miejscami, pod warunkiem zabezpieczenia gleby w miejscu ich posadowienia za pomocą materiałów technicznych umożliwiających ujęcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Materiały pędne oraz oleje i smary wykorzystywane na etapie realizacji przedsięwzięcia należy magazynować w zamkniętych i szczelnych pojemnikach, odpornych na działanie przechowywanych w nich substancji, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych.

Emisja hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza w okresie realizacji przedsięwzięcia będzie miała charakter okresowy i odwracalny, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Ww. emisje oraz ewentualne uciążliwości akustyczne podczas prowadzonych prac budowlanych będą minimalizowane tj.: prace z wykorzystaniem pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych emitujących hałas do otoczenia, w szczególności takich jak: samochody ciężarowe, koparki, spycharki, wibromłoty, sprężarki, agregaty spawalnicze, pompy do betonu, ciągniki, maszyny i urządzenia do zagęszczania gruntu, maszyny i urządzenia do cięcia drewna, betonu i innych materiałów twardych nie będą prowadzone w godzinach od 22.00 do 6.00 (poniedziałek - sobota) oraz w dniach ustawowo wolnych od pracy. Inwestor unikał będzie również równoczesnej pracy pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych emitujących hałas do otoczenia oraz w okresie letnim zraszana będzie nawierzchnia ciągów komunikacyjnych. Transport sprzętu, materiałów i urobku ziemnego prowadzony będzie po wyznaczonych trasach przejazdu na terenie inwestycyjnym i przy wykorzystaniu istniejącej sieci dróg publicznych.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie wykonania wykopów pod fundamenty budynków, przyłącza, drogi wewnętrzne itp. W przypadku konieczności odwadniania wykopów, wody te należy rozprowadzić powierzchniowo w granicach władania Inwestora. Wykonywane prace nie mogą powodować zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Odpady powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia należy magazynować na terenie specjalnie przygotowanych placów zlokalizowanych w obrębie zaplecza budowy. Odpady niebezpieczne należy magazynować w zamkniętych i szczelnych pojemnikach, odpornych na działanie przechowywanych w nich substancji. Place i miejsca przeznaczone do magazynowania odpadów niebezpiecznych należy zlokalizować na utwardzonym i szczelnym podłożu, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych. Ww. place i miejsca należy wyposażyć w urządzenia lub środki umożliwiające zebranie lub neutralizację odpadów,

w sytuacji ich przypadkowego wydostania się z pojemników. Rodzaje i ilości tych urządzeń lub środków należy dostosować do rodzaju i ilości magazynowanych odpadów. W przypadku wydostania się odpadów z pojemników należy je niezwłocznie usunąć. Na etapie realizacji Inwestor powinien zapewnić dla potrzeb brygad budowlanych szczelne sanitariaty, których zawartość powinna być odbierana przez uprawniony podmiot i wywożona do oczyszczalni ścieków. Powstałe niezanieczyszczone masy ziemne należy w maksymalnym stopniu zagospodarować na terenie inwestycyjnym mając na uwadze zachowanie wartości przyrodniczych, zakaz zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zapisy art. 101r. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, tj. gleba i ziemia używane do prac ziemnych powinny spełniać standardy jakości środowiska jak dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi. Ewentualny nadmiar mas ziemnych należy przekazać uprawnionym podmiotom. Z uwagi na dotychczasowe użytkowanie terenów nie przewiduje się zanieczyszczenia mas ziemnych.

Zgodnie z dokumentacją sprawy na obszarze inwestycyjnym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów, zwierząt oraz chronionych siedlisk przyrodniczych. Obszar planowanego przedsięwzięcia stanowi teren rolny - grunty orne. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się konieczności wycinki drzew ani krzewów. Jak wynika z KIP, Inwestor przewiduje w ramach realizacji przedmiotowego zamierzenia, zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni urządzonej.

Teren przeznaczony pod planowane zmierzenie graniczy z terenami rolnymi, rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ogródkami działkowymi. Inwestor przewiduje rozłożenie w czasie planowanych prac na kilka etapów. W celu ochrony zwierząt związanych ze środowiskiem gruntowym mogących występować na tym terenie, prace ingerujące w wierzchnią warstwę gruntu należy prowadzić w okresie od 15 sierpnia do 15 października lub przynajmniej rozpocząć we wskazanym terminie i nieprzerwanie kontynuować, tak aby nie dopuścić do ewentualnego zasiedlenia terenu inwestycji przez zwierzęta (jest to okres, w którym większość zwierząt jest już po okresie rozrodczym, a przed przystąpieniem do przygotowań do zimowania). Powyższe zabezpieczy zwierzęta związane z tym obszarem w okresie ich rozrodu, migracji, zimowania. W trakcie realizacji planowanego zamierzenia wykopy należy zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich małych zwierząt, w tym w szczególności płazów np. poprzez przykrycie ich siatką o drobnych oczkach. W ramach działań minimalizujących wykopy winno się zasypywać sukcesywnie. Przed zasypaniem wykopy należy sprawdzić pod kątem obecności w nich zwierząt, stwierdzone osobniki przenosić poza rejon prac w bezpieczne miejsce, na tereny sąsiednie, niekolidujące z inwestycją, na siedliska o charakterze umożliwiającym ich dalsze bytowanie.

Należy dodać, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zezwala na przeprowadzenie czynności zakazanych w stosunku do gatunków chronionych - decyzje w tym zakresie wydawane są w odrębnych postępowaniach, dlatego też w przypadku, gdy realizacja przedsięwzięcia będzie wiązać się z łamaniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, konieczne będzie uzyskanie stosownych zezwoleń, o których mowa w art. 56 ww. ustawy o ochronie przyrody. Woda na potrzeby funkcjonowania zabudowy mieszkalnej pobierana będzie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na każdej posesji po 1 szt. dla każdego budynku, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z obszarów miejsc postojowych o uszczelnionej nawierzchni (o powierzchni poniżej 0,1 ha na każdej posesji) będą ujmowane i gromadzone w zbiornikach podziemnych otwartych lub przykrytych, z których wody będą wykorzystywane do podlewania ogródków przydomowych. Przewiduje się jeden zbiornik na każdą posesję - budynek mieszkalny. Stężenia zanieczyszczeń w w/w wodach wykorzystywanych do podlewania terenów biologicznie czynnych nie powinny przekroczyć wartości dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki

Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r., poz. 1311). Wody opadowe lub roztopowe z pozostałych powierzchni każdej posesji (dachów, terenów biologicznie czynnych) oraz z powierzchni dwóch wewnętrznych dróg dojazdowych, będą odprowadzane w sposób niezorganizowany w granicach władania Inwestora. Przyjęty sposób odprowadzania wód nie może powodować zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Nie przewiduje się mycia pojazdów mechanicznych na terenie planowanego przedsięwzięcia, prowadzenia trwałych odwodnień, w tym także odwodnień budowlanych niezwiązanych z funkcjonowaniem lub modernizacją niezbędnej infrastruktury technicznej, wykonywania dołów chłonnych, wykonywania wykopów ziemnych o głębokości większej niż 10 m. Nie przewiduje się naruszenia pozostałych zakazów obowiązujących na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej. Mając na uwadze wszystkie uwarunkowania opisane w niniejszej decyzji dla realizacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się potencjalnie niekorzystnego wpływu przedsięwzięcia na jakość wód podziemnych. Biorąc pod uwagę powyższe, realizacja inwestycji przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w niniejszej decyzji, nie będzie naruszać zakazów określonych w rozporządzeniu Nr 13/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 17 września 2012r. zmienionego rozporządzeniem Nr 20/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 listopada 2014r.

Ogrzewanie budynków będzie realizowane za pomocą indywidualnych wysokosprawnych niskoemisyjnych kotłów oraz ewentualnie kominków, z dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii (głównie energii słonecznej). W związku z realizacją przedsięwzięcia spodziewać się można nieznacznego wzrostu ilości pojazdów na pobliskich drogach. Z uwagi na charakter przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się, aby związany z nim ruch komunikacyjny mógł spowodować przekroczenie wartości dopuszczalnych hałasu wskazanych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112) na najbliższych terenach akustycznie chronionych, ani też przekroczenia wartości dopuszczalnych średniorocznych i maksymalnych jednogodzinnych substancji w powietrzu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2021r., poz. 845) oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87) poza terenem, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

Odpady wytworzone zarówno na etapie eksploatacji, jak i likwidacji, należy prawidłowo zabezpieczyć oraz zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami, tzn. odpady należy selektywnie magazynować na terenie Inwestora w wydzielonych i przystosowanych do tego celu miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska zanieczyszczeń z zapewnieniem ich sprawnego odbioru przez uprawnione podmioty. W przypadku likwidacji przedsięwzięcia teren należy uporządkować.

Analizując wpływ na krajobraz stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie stanowić będzie nowy element w krajobrazie. Zgodnie z art. 5 pkt 23 ustawy o ochronie przyrody na walory krajobrazowe składają się wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związana z nimi rzeźba terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka.

Mając na uwadze charakter terenu inwestycyjnego i jego sąsiedztwo (tereny rolne, rozproszona zabudowa mieszkaniowa, ogródki działkowe), skalę przedsięwzięcia, w tym parametry planowanych obiektów, a także planowane działania minimalizujące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze nie przewiduje się negatywnego wpływu na

walory krajobrazowe. Na obszarze planowanego zamierzenia oraz w jego sąsiedztwie nie zostały zlokalizowane zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego. Z uwagi na zakres i charakter przedsięwzięcia nie jest ono zaliczane do obiektów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Mając na uwadze wskazane powyżej rozwiązania dot. odprowadzania ścieków bytowych, magazynowania i zagospodarowania odpadów, nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla środowiska. Zapewnienie właściwego stanu technicznego urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie budynków oraz prowadzenie okresowych przeglądów ograniczy możliwość wystąpienia sytuacji awaryjnych.

Z uwagi na *Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia 2014r. zmieniającą dyrektywę 2011/92/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko* i rozpoczęcie implementacji do prawa polskiego, analizując adaptację przedsięwzięcia do zmian klimatu, w tym elementy wpływające na łagodzenie tych zmian należy stwierdzić, że:

- przedsięwzięcie usytuowane jest poza terenami osuwisk (<http://geozagrozenia.pgi.gov.pl/>) oraz nie znajduje się na obszarach zagrożenia powodziowego ([https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpMZP](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP)),
- przedsięwzięcie ze względu na swój charakter, lokalizację jest neutralne względem oddziaływań związanych z klęskami żywiołowymi jak np. powodzie, fale mrozu, podnoszący się poziom mórz, sztormy, erozja wybrzeża i intruzje wód zasolonych, odporność obiektów budowlanych na silne wiatry, fale mrozu będzie przedmiotem analizy projektu budowlanego (pozwolenie na budowę),
- z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia, nie wprowadzanie w związku z realizacją inwestycji obcych gatunków, gatunków inwazyjnych, nie przewiduje się znaczącego wpływu na ekosystemy zależne od stanu wód podziemnych i różnorodność biologiczną. Zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych w związku z powstaniem nowych obiektów nie będzie się wiązało z utratą lub fragmentacją siedlisk będących przedmiotem ochrony obszarów Natura 2000,
- wystąpi emisja zanieczyszczeń powietrza, w tym gazów cieplarnianych, w związku ze spalaniem paliw w pojazdach i kotłach do ogrzewania budynków - należy zastosować wysokosprawne, niskoemisyjne kotły,
- w rozwiązaniach projektowych wymagany jest dobór odpowiednich materiałów i technologii wykonania, dostosowanie obiektów budowlanych do wymagań wynikających z przepisów prawa budowlanego, właściwe użytkowanie, zapewnienie okresowych przeglądów technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe, dostosowanie obiektów do różnych zjawisk klimatycznych, w tym suszy, mrozów, silnych wiatrów.

Z uwagi na powyższe wpływ na zmiany klimatu oceniono jako nieznaczny.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na:

- obszarach wybrzeży i środowiska morskiego,
- obszarach górskich – wymienionych w Zarządzeniu nr 18/2000 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 2 marca 2000r. w sprawie ustalenia wykazu miejscowości zaliczonych do terenów podgórskich i górskich na terenie województwa świętokrzyskiego (Dz. U. Woj. Świętokrzyskiego Nr 13, poz. 104),
- obszarach przylegających do jezior,
- obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o szczególnie płytkim występowaniu wód podziemnych, w tym siedlisk łągowych i ujść rzek,
- obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne – w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem w trakcie prowadzenia robót, należy: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego

wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Gminy Włoszczowa,

- obszarach leśnych, zgodnie z danymi Banku Danych o Lasach (źródło: <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>),

- obszarach ochrony uzdrowiskowej – najbliższy obszar ochrony uzdrowiskowej zlokalizowany jest w odległości ok. 64 km od przedsięwzięcia,

- terenie parku narodowego, parku krajobrazowego, rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, nie koliduje z pomnikami przyrody. W odległości ok. 2,1 km w kierunku zachodnim znajduje się najbliższy Włoszczowsko - Jędrzejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, a w odległości ok. 8 km na zachód znajduje się rezerwat przyrody „Ługi”. Biorąc pod uwagę zasięg i charakter oddziaływania inwestycji, nie przewiduje się wpływu planowanego przedsięwzięcia na ww. obszarowe formy ochrony przyrody;

- obszarach o znacznej gęstości zaludnienia - w rejonie inwestycji zlokalizowana jest rozporoszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rekreacyjne - ogródki działkowe. Prace budowlane należy prowadzić w porze dziennej. Z uwagi na charakter inwestycji na etapie eksploatacji nie przewiduje się znaczącego oddziaływania w zakresie zanieczyszczeń powietrza, emisji hałasu oraz powstawania ścieków;

- obszarach wymagającej specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt, ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci ekologicznej - Natura 2000 - w odległości ok. 4,1 km w kierunku południowo-zachodnim od przedsięwzięcia znajduje się najbliższy obszar Natura 2000 Dolina Górnej Pilicy PLH260018. Planowana inwestycja z uwagi na skalę, odległość i charakter przedsięwzięcia nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na te obszary oraz na cele ochrony obszarów Natura 2000, w tym w szczególności na: stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt, gatunków obszarów Natura 2000 oraz ich integralność i powiązania z innymi obszarami;

- głównych ekologicznych korytarzach migracji zwierząt - w odległości ok 1,8 km od planowanej zabudowy mieszkaniowej w kierunku południowym przebiega Główny Południowo-Centralny Korytarz Ekologiczny o nazwie Częstochowa – wschód.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na:

- obszarach stref ochronnych ujęć wody - planowane zamierzenie znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej ustanowionego rozporządzeniem Nr 13/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 17 września 2012r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej SW- I, SW-II, SW-V, Nr 1 (os. Brożka) w miejscowości Włoszczowa (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 3 października 2012r. poz. 2624 ze zm.), zmienionego rozporządzeniem Nr 20/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 4 listopada 2014r. w sprawie zmiany rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęć wody podziemnej SW-I, SW-II, SW-V, Nr 1 (os. Brożka) w miejscowości Włoszczowa i nie jest sprzeczne z zakazami wprowadzonymi w w/w rozporządzeniu.

- terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 408 Niecka Miechowska (NW) wymagającego najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych – z uwagi na charakter przedsięwzięcia oraz sposób prowadzenia prac na etapie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia (tj. selektywne magazynowanie odpadów w warunkach uniemożliwiających zanieczyszczenie środowiska gruntowo wodnego, w sytuacjach awaryjnych podjęcie niezwłocznych działań mających na celu usunięcie zanieczyszczonego gruntu i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód gruntowych), przy właściwym prowadzeniu gospodarki wodno - ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, nie przewiduje się, aby planowane zamierzenie

stanowiło zagrożenie dla środowiska gruntowo - wodnego, w tym wód powierzchniowych i podziemnych.

Zgodnie z Planem Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Wisły zatwierdzonym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18.10.2016r. (Dz. U. z 2016r. poz. 1911 ze zm. Dz.U. z 2016r. poz.1958) przedsięwzięcie jest zlokalizowane na obszarze:

- Jednolitej Części Wód Podziemnych oznaczonej Europejskim kodem PLGW200084 zaliczonym do regionu wodnego Środkowej Wisły, ocena stanu ilościowego – dobry, stanu chemicznego dobry, ocena ryzyka osiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona. Celem środowiskowym dla przedmiotowej JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, nie przewidziano derogacji,

- Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Czarna Struga PLRW20006254269, zaliczonym do regionu wodnego Środkowej Wisły. Status - naturalna część wód, aktualny stan - zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych - zagrożona. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód. Dla JCWP nie przewidziano odstępstwa ze względu na brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP nie zidentyfikowano presji mogącej być przyczyną występujących przekroczeń wskaźników jakości. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. Rozpoznanie przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu zapewni realizacja działań na poziomie krajowym: utworzenie krajowej bazy danych o zmianach hydromorfologicznych, przeprowadzenie pogłębionej analizy presji pod kątem zmian hydromorfologicznych, opracowanie dobrych praktyk w zakresie robót hydrotechnicznych i prac utrzymaniowych wraz z ustaleniem zasad ich wdrażania oraz opracowanie krajowego programu renaturalizacji wód powierzchniowych.

Uwzględniając lokalizację inwestycji w centralnej Polsce należy stwierdzić, że transgraniczne oddziaływanie na środowisko nie wystąpi. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, dla których można utworzyć obszar ograniczonego użytkowania w myśl przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie miał charakter lokalny, ograniczy się do terenu inwestycji i prac towarzyszących, dotyczył będzie terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie realizacji przedsięwzięcia. Oddziaływanie planowanej inwestycji na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie miało charakter przejściowy, krótkotrwały i będzie związane z emisją hałasu i zanieczyszczeń od pracujących maszyn i urządzeń. Uciążliwości te ustaną z chwilą zakończenia prac.

Obecnie miejsce lokalizacji planowanego przedsięwzięcia nie jest objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszczowa.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że przy zastosowaniu określonych w przedmiotowej decyzji warunków przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska oraz nie spowoduje znaczących negatywnych skutków w środowisku.

Biorąc pod uwagę rodzaj, charakter, skalę oddziaływania oraz usytuowanie inwestycji należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska oraz na zdrowie ludzi, a zaproponowane do realizacji rozwiązania w pełni zabezpieczą środowisko, powierzchnię ziemi i wody gruntowe.

W związku z wypełnieniem przez Inwestora wymogów formalnych do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, po szczegółowej analizie zgromadzonych materiałów, uwzględniając specyfikę planowanego przedsięwzięcia i zasięg jego oddziaływania we wszystkich aspektach środowiskowych, orzeczono jak w osnowie decyzji.

## POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a *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* (Dz. U. z 2022r., poz. 1029 ze zm.). Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, 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 pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.
4. Od wydanej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach za pośrednictwem Burmistrza Gminy Włoszczowa w terminie 14 dni od daty doręczenia.
5. 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora - Pani Ewelina Skrzypczyk
2. Strony postępowania zawiadomione w drodze obwieszczenia dokonanego w trybie art. 49 Kpa (art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r.)
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Włoszczowie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim
4. Inwestor – Pan Arkadiusz Szafrąński

Sporz.

**Załącznik nr 1 do decyzji**

znak: MRO.6220.23.2022.IJP3

z dnia 22.12.2022r.

o środowiskowych uwarunkowaniach

**Charakterystyka przedsięwzięcia**

Przedmiotem planowanego przedsięwzięcia jest wykonanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej planowanej w postaci dwóch odrębnych kompleksów – jeden zlokalizowany na działkach o nr ewid. 4661/25, 4661/26, 4659/13, 4935/3 obręb 08 Włoszczowa, drugi na działce nr ewid. 4664/38 obręb 08 Włoszczowa, gm. Włoszczowa, po uprzednim podziale w/w działek. Każdy kompleks mieszkaniowy zostanie wyposażony w odrębną drogę wewnętrzną umożliwiającą dojazd do każdego budynku. W ramach zamierzenia przewiduje się podział działek inwestycyjnych na 16 odrębnych działek, w tym 14 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz 2 na drogi wewnętrzne. Powierzchnia pod planowane przedsięwzięcie wyniesie ok. 2,7 ha, powierzchnia obszaru podlegającego przekształceniu pod: budynki mieszkalne wyniesie łącznie ok. 0,3 ha, tereny utwardzone na poszczególnych działkach, tj. m. in. miejsca postojowe, dojścia, dojazdy łącznie ok. 0,3 ha i dwie drogi wewnętrzne wraz z zatoczkami do nawracania łącznie ok. 0,4 ha, pozostałą część terenu stanowić będzie powierzchnia biologicznie czynna w postaci roślinności trawiastej i nasadzeń zieleni. Do nasadzeń należy wykorzystać rodzime dla lokalnej dendroflory gatunki drzew i krzewów. Przy doborze gatunków należy wziąć pod uwagę roślinność występującą wokół inwestycji, warunki glebowo-hydrologiczne i siedliskowe.

Zgodnie z Kartą informacyjną przedsięwzięcia przedsięwzięcie zaplanowano na terenie rolnym, niezadrzewionym – użytkowanym jako pola orne. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wycinki drzew ani krzewów.

Sąsiedztwo planowanego przedsięwzięcia stanowią od strony:

- północnej - tereny użytków rolnych z pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- wschodniej - ogródki działkowe,
- południowej i zachodniej - tereny rolnicze.

Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie od strony północnej poprzez zjazd z drogi gminnej i projektowane dwie drogi wewnętrzne.

Woda pobierana będzie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na każdej posesji, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Ogrzewanie budynków planowane jest z wykorzystaniem indywidualnych, wysokosprawnych, niskoemisyjnych kotłów oraz ewentualnie kominków, z dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii (głównie energii słonecznej). Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci zewnętrznej na warunkach dostawcy. Wody opadowe i roztopowe z terenów miejsc postojowych o uszczelnionej nawierzchni będą ujmowane i gromadzone w zbiornikach podziemnych otwartych lub przykrytych, a następnie wykorzystywane do podlewania ogródków przydomowych. Przewiduje się jeden zbiornik na każdą posesję – budynek mieszkalny.