

DECYZJA Nr 2/2025

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572) zwanej dalej w skrócie k.p.a. oraz art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 63 ust. 1 oraz art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą „oos”, w związku § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Katarzyna Ciosek, zam. [REDAKTOWANE] oraz Pana Tomasza Cioska, zam. [REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytyczonych już przez inwestorów wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19.

Określam:

środowiskowe uwarunkowania na realizację przedsięwzięcia polegającego na podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytyczonych już przez inwestorów wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19,

1. Zakres, skala i miejsce lokalizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na podziale działek inwestycyjnych nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe. Planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację i rozbudowę wytyczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid.: 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19 zajmujące powierzchnie poniżej 0,5 ha, dla których ustalone zostały już warunki zabudowy decyzją nr 123/2023 Burmistrza Warty z dnia 26 lutego 2024 r., znak: WIR.6730.137.2023.AB. Teren inwestycyjny znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycyjny znajduje się na obszarze Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

- 2.1. Pozostawić zadrzewienia na działce o nr ewid. 45/2.
- 2.2. Wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum, tj. wyciąć wyłącznie te drzewa, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu i nie da się zastosować rozwiązań technicznych umożliwiających pozostawienie ich w terenie. Dopuszcza się wycinkę zadrzewień do 17 sztuk.
- 2.3. Wycinkę zadrzewień prowadzić poza sezonem lęgowym i rozrodczym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w innym terminie, jednak nie wcześniej niż 15 sierpnia, jednakże planowaną wycinkę należy wtedy poprzedzić bezpośrednio ekspertyzą ornitologiczną stwierdzającą brak zasiedlenia ptaków w rejonie drzewa w przestrzeni o promieniu równym wysokości drzewa planowanego do usunięcia. Nadzór ornitologiczny obecny przy procesie wycinkowym winien zbadać każde drzewo pod kątem obecności czynnych gniazd i wstrzymać wycinkę do czasu trwałego opuszczenia gniazda lub wystąpić o stosowną derogację do organu ochrony przyrody.
- 2.4. Wycinkę zadrzewień skompensować poprzez wykonanie nasadzeń drzew ok. 39 sztuk zobowiązując każdego nabywcę do nasadzenia min. 2 drzew.
- 2.5. 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 wygrodzeniem 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.;
- 2.6. Na etapie realizacji prowadzić okresowe kontrole wykopów w celu sprawdzenia czy doszło do przypadkowego uwięzienia w nich zwierząt (płazy, gady, małe ssaki). W przypadku odnalezienia zwierząt należy je uwolnić i przenieść poza teren budowy w miejsce bezpieczne, właściwe siedliskowo dla danego gatunku. Prace związane z zabezpieczeniem przed przedostaniem się małych zwierząt do wykopów oraz ich przenoszeniem należy prowadzić pod nadzorem herpetologa.
- 2.7. Drzewa nieprzeznaczone do wycinki, 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. Ponadto należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew

w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy w miarę możliwości 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.

- 2.8. Prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰.
- 2.9. Zaplecze budowy należy wyposażyć w sorbenty na wypadek awarii mogącej mieć wpływ na skażenie gruntów i wód podziemnych przez substancje ropopochodne.
- 2.10. Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu;
- 2.11. W czasie prowadzenia robót budowlanych prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo - wodnego;
- 2.12. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinny spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisję do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
- 2.13. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
- 2.14. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzać do gruntu na tereny zielone (biologicznie czynne) w granicach każdej z wydzielonych działek, bez naruszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
- 2.15. 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.
- 3. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji określającej szczegółowe warunki realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:**
 - 3.1. Zaprojektować budynki mieszkalne wraz z zagospodarowaniem terenu (w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną), w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowywana do krajobrazu i otaczającej zabudowy.
 - 3.2. Zaprojektować elementy infrastruktury technicznej w tym:
 - bezodpływowe, podziemne zbiorniki, tzw. szamba lub przydomowe oczyszczalnie ścieków lub w przypadku dostępu do gminnej kanalizacji sanitarnej włączenie się w nią.
- 4. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia:**
 - 4.2. Oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.
 - 4.3. Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

UZASADNIENIE

W dniu 30.08.2024 r. do Urzędu Miejskiego w Warcie wpłynął wniosek Pani Katarzyna Ciosek, zam. ul. Parkowa 13C, 95-200 Pabianice oraz Pana Tomasza Cioska, zam. Ostrów Warcki 39, 98-290 Warta w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach polegającej na podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytoczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19.

Po przeprowadzeniu rozpoznania w zakresie charakteru, rozmiaru i lokalizacji przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu może być wymagane, i o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.). W związku z tym pismem znak. WIR.6220.5.2024.ŁK z dnia 13.09.2024 r., Burmistrz Warty zwrócił się do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu z wnioskiem o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak. WOOŚ.4220.571.2024.KSa z dnia 03.10.2024 r. stwierdził, iż dla przedsięwzięcia polegającego na podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytoczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19, istnieje potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko oraz uzgodnił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym postanowieniem nr WIR.6220.5.2024.5.ŁK z dnia 10.01.2025 r. Burmistrz Warty nałożył na inwestorów obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu. Pani Katarzyna Ciosek oraz Pan Tomasz Ciosek pismem z dnia 15.01.2025 roku przedłożył Burmistrzowi Warty ww. raport. Następnie pismem nr WIR.6220.5.2024.6.ŁK z dnia 20.01.2025 r. raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko przesłany został do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sieradzu. Pismem nr WOOŚ.4220.8.2024.ARu z dnia 07.02.2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wystąpił o uzupełnienia raportu przez Inwestora. W związku z tym tut. Urząd wystąpił pismem znak. WIR.6220.5.2024.6.ŁK z dnia 17.02.2025 r. do Pani Katarzyny Ciosek i Pana Tomasza Cioska o uzupełnienie raportu. Pismem znak. WIR.6220.5.2024.7.ŁK z dnia 28.02.2024 r. zostało przesłane uzupełnienie raportu przez Inwestorów. Po ww. uzupełnieniu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem nr WOOŚ.4220.8.2024.ARu.2 z dnia 17.03.2025 r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia polegającego na podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytoczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19.

Pismem nr PS.ZZŚ.4901.334.2024.1.KO z dnia 04.10.2024 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu wystąpiło o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia przez Inwestora. W związku z tym tut. Urząd wystąpił pismem znak. WIR.6220.5.2024.3.ŁK z dnia 29.10.2024 r. do Pani Katarzyny Ciosek i Pana Tomasza Cioska o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia. Pismem znak. WIR.6220.5.2024.4.ŁK z dnia 18.11.2024 r. zostało przesłane uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu. Po ww. uzupełnieniach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu pismem znak. PS.ZZŚ.4901.334.2024 z dnia 16.12.2024 r. wyraziło opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu pismem nr ZNS.90281.1.5.2025 z dnia 13.02.2025 r. pozytywnie zaopiniował warunki realizacji przedsięwzięcia polegającego na podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytoczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19.

W niniejszym postępowaniu administracyjnym bierze udział powyżej 10 stron. Tym samym zgodnie z art. 49 ustawy k.p.a., zawiadomieniem znak. WIR.6220.4.2024.2.ŁK z dnia 11.06.2024 r. organ decyzyjny zawiadomił strony postępowania o jego wszczęciu i możliwości czynnego udziału w każdym jego stadium, a także o wystąpieniu do organów opiniodawczych.

Zgodnie z art. 64 ust. 3a cytowanej wcześniej ustawy ww. organy opiniujące wskazały w swoich opiniach na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków, co znalazło swoje odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji.

Przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.), jako: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: (...) b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, (...)”

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na podziale działek inwestycyjnych o nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe.

W dokumentacji wskazuje się, że na terenie działek nr ewid. 45/13 i 45/14 dotychczas prowadzona była działalność związana z produkcją materiałów budowlanych.

Planowany podział dotyczy działek o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha, w tym:

- nr ewid. 44/9 i 44/10, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta na 15 działek, w tym 14 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych i 1 działkę jako wewnętrzną drogę dojazdową wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- nr ewid. 45/2, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta na 3 działki, w tym 2 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych i 1 działkę jako wewnętrzną drogę dojazdową wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

- nr ewid. 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta na 12 działek, w tym 11 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych i 1 działkę jako wewnętrzną drogę dojazdową wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację i rozbudowę wytyczonych już przez inwestorów wydzieleń pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid.: 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19 zajmujących powierzchnię poniżej 0,5 ha, dla których ustalone zostały już warunki zabudowy decyzją nr 123/2023 Burmistrza Warty z dnia 26.02.2024 r., znak: WIR.6730.137.2023.AB.

Teren inwestycyjny znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycyjny znajduje się w całości na obszarze Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego tj. formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”.

Energia elektryczna dla potrzeb inwestycji będzie czerpana z istniejącego przyłącza energetycznego, woda: po podłączeniu poszczególnych działek z gminnego wodociągu. Planowany sposób odprowadzania ścieków socjalnych: szczelne szamba, przydomowe oczyszczalnie lub po wybudowaniu przez gminę – kanalizacja sanitarna. Na chwilę obecną Wnioskodawca nie planuje utwardzać drogi dojazdowej.

W dokumentacji wskazano, że planuje się następujące wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy osadnictwa wiejskiego (mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej) oraz zabudowy wielorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 12 m do kalenicy, zabudowy wielorodzinnej – 5 kondygnacji, jednak maksymalnie do 16 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7 m do kalenicy,
- wysokość zabudowy związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego (budynki inwentarskie, składowe, magazynowe, itp.) – stosownie do potrzeb, jednak maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego w zagrodzie, urządzenia i obiekty typu silosy – do 20 m,
- wysokości uzupełniającej zabudowy usługowej: dwie do trzech kondygnacji nadziemnych i 12 m do kalenicy,
- dachy w przewadze spadowe, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych i w mieście – w rejonach występowania zabudowy o dachach płaskich,
- zalecana minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m², dla zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 35%, z zabudową zagrodową – 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

2. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (leśniskowej), wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki:

- maksymalna wysokość zabudowy: rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wypoczynku zbiorowego i obsługi turystyki – 16 m oraz trzy kondygnacje,
- dachy spadowe z dopuszczeniem dachów płaskich,

- minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej – 600 m², dla zabudowy obsługi turystyki, sportu i wypoczynku zbiorowego – nie określa się,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 15% dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 15% oraz 60% dla zabudowy wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki, zbiorowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej i 30% dla wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki, z uwzględnieniem zakazu niszczenia i likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Wskazano ponadto, że wielkości nowoutworzonych działek należy traktować jako preferowane, z możliwością odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie nieopodal drogi krajowej nr 83 między Wartą, a Dobrą i drogi gminnej DG 114452E-L, w której znajduje się wpięcie do lokalnego wodociągu. Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie możliwy z lokalnych dróg gminnych i planowanych dróg wewnętrznych.

Projektowana infrastruktura techniczno-komunikacyjna będzie obejmowała:

- wjazd na każdą posesję bezpośrednio z wyznaczonej drogi wewnętrznej,
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii energetycznej,
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowych, podziemnych zbiorników tzw. szamb lub do przydomowych oczyszczalni ścieków lub w przypadku pojawienia się dostępu do gminnej kanalizacji sanitarnej włączenie się w nią,
- ogrzewanie – preferowane z niskoemisyjnych źródeł kopalnych (węgiel eko-groszek, pellet, gaz lub olej opałowy) lub alternatywne ogrzewanie domów przy użyciu pomp ciepła lub innych np. ogrzewanie elektryczne,
- 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, co nie zaburzy stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

Łączna powierzchnia działek przewidzianych pod realizację planowanej inwestycji wynosi ok. 2,3 ha (planowane wydzielienia) oraz 0,4 ha (istniejące wydzielienia), tj. łącznie około 2,7 ha. W poniższej tabeli przedstawia się planowane powierzchnie zabudowy, utwardzeń i terenów zielonych:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [m ²]	Powierzchnie zabudowa rekreacyjna [m ²]
– zabudowa	do 8655,85 m ²	do 3709,65 m ²
– utwardzenia	do 4800 m ²	do 0 m ²
– drogi dojazdowe	do 3311 m ²	do 3311 m ²
– tereny zielone	do 11275,15 m ²	do 21021,35 m ²
Suma	28042 m²	28042 m²

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

- sprzymowanie 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,
- wydzielenie działek – powstaną budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej/rekreacyjnej i tereny zielone, 4 działki będą stanowiły wewnętrzne drogi dojazdowe, gruntowe,
- rozplantowanie ziemi (nadmiar ziemi zostanie przekazany podmiotom zewnętrznym, w celu dalszego jej zagospodarowania), którą sprzymowano na samym początku podejmowanych prac, zostanie uprzątnięty teren i zasiana trawa.

Wokół działek inwestycyjnych zlokalizowane są:

- tereny położone na północ: pola uprawne,
- tereny położone na wschód od miejsca planowanego przedsięwzięcia to: pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacyjna, tereny rolne i leśne, zbiornik Jeziorsko,
- tereny położone na południe to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacyjna, tereny rolne i leśne,
- tereny położone na zachód to: tereny rolne i leśne, droga krajowa nr 83, dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa, tereny rolne.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie teren inwestycyjny stanowi w dominującej części grunt orny. Na terenie działek nr ewid. 45/13 i 45/14 jak wyżej wspomniano, dotychczas prowadzona była działalność związana z produkcją materiałów budowlanych. Na tym obszarze brak większych płatów roślinności naturalnej z uwagi na charakter prowadzonej działalności, jedynie przy ogrodzeniu zauważono niewielkie płaty przedstawicieli tych terenów. W zachodniej części działki nr ewid. 45/2 znajduje się niewielkie zadrzewienie śródpolne, które nie będzie likwidowane.

Badany teren charakteryzuje się suchą, piaszczystą glebą. Widoczne są fragmenty gleby nie porośnięte żadną roślinnością. W zachodniej części działki nr ewid. 45/2 znajduje się niewielkie zadrzewienie śródpolne, które nie będzie likwidowane. Na analizowanym terenie nie zaobserwowano żadnych grzybów i mchów. Na działce pod planowaną inwestycję nie zauważono chronionych typów siedlisk, ani chronionych gatunków roślin naczyniowych.

W obszarach gdzie prowadzone są uprawy i stosowanie herbicydów do zwalczania chwastów niewielkie płaty roślinności naturalnej można odnotować jedynie w pobliżu miedz oraz na skraju z terenami lasu. Podobnie jest na terenie działek 45/13 i 45/14, gdzie w wyniku prowadzonej działalności, roślinność naturalną tych obszarów widać jedynie przy ogrodzeniu. W trakcie inwentaryzacji przyrodniczej odnotowano takie gatunki jak: koniczyna biała, skrzyp polny, krwawnik pospolity, szczaw zwyczajny, wyka ptasia, bylica pospolita, mniszek pospolity, mózga trzcinowata, kupkówka pospolita, wiechlina zwyczajna, nawłóć kanadyjska, bodziszek drobny, babka zwyczajna, babka lancetowata, chwastnica jednostronna, jaskier polny, jastrzębiec kosmaczek, tasznik pospolity, koniczyna polna, konyza kanadyjska, życica trwała, pokrzywa zwyczajna.

Teren z zadrzewieniami śródpolnymi, na działce nr ewid. 45/2 budują drzewa:

- brzoza brodawkowata (5 szt.): 98, 90, 87, 95, 105 (cm),
- dąb szypułkowy (9 szt.): 64, 45, 60, 55, 67, 65, 118, 125, 180 (cm),
- sosna zwyczajna (3 szt.): 80, 110, 67 (cm),

oraz: jeżyna popielica, kupkówka pospolita, wiechliną zwyczajną, nawłóć kanadyjską, bodziszek drobny, babka zwyczajna, pokrzywa zwyczajna, wyka ptasia, bylica pospolita, mniszek pospolity, mozga trzcinowata.

Biorąc pod uwagę wycinkę drzew wskazanych koniecznym będzie wprowadzić nasadzenia nowych drzew które zrekompensują usuwaną masę asymilacyjną w ilości 39 drzew. W ramach urządzenia zieleni, z godnie z zaleceniami zamieszczonymi w uzupełnieniu raportu, proponuje się wprowadzić nasadzenia nie na swoim terenie np. w pasach drogowych lokalnych dróg. Mając powyższe na uwadze inwestor zobowiąże każdego nabywcę do nasadzenia min. 2 drzew co w nadmiarze spełni żądanie Organu.

W trakcie prowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej odnotowano przemieszczającego się bązanta zwyczajnego. Od strony zachodniej badanych działek dostrzeżono ślady sarny europejskiej. na pobliskich polach żerowała pliszka siwa, a wśród drzew widziano sójkę zwyczajną. widziano także: jaszczurkę zwinkę, biedronkę siedmiokropkę, konika polnego, rusałkę pawik, trzmiela ziemnego, krzyżaka łąkowego. Na terenie przedmiotowej działki brak jest gniazd ptaków.

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 raporcie ooś określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

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 raporcie ooś opisano szczegółowo rodzaje i wielkości oddziaływań, a także oceniono ryzyko wystąpienia potencjalnych 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 raporcie ooś i w sentencji niniejszego postanowienia powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

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 ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia określono warunek w sentencji niniejszego postanowienia, dotyczący

konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, takie jak: utrzymanie w porządku i czystości terenu przedsięwzięcia, unikanie zbędnej koncentracji prac budowlanych z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu mechanicznego, stosowanie do prac budowlanych maszyn i urządzeń w dobrym stanie technicznym, posiadających aktualny przegląd techniczny, eliminowanie pracy maszyn i urządzeń na biegu jałowym, zmniejszanie w miarę możliwości odległości, na których odbywa się transport oraz dostosowanie prędkości pojazdów, co pozwoli ograniczyć unos pyłu będący następstwem ruchu pojazdów. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone 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 przekazywane 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 lokalne kotłownie 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.

W trakcie etapu eksploatacji przewiduje się emisję hałasu związaną z poruszaniem się pojazdów mieszkańców poszczególnych działek, służb gminnych odbierających odpady, prace kosiarek do trawy. Niemniej jednak z uwagi na krótki czas oddziaływania każdego z wymienionych elementów nie przewiduje się aby przekładały się one na znaczące oddziaływania akustyczne.

Ścieki socjalno-bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do bezodpływowych, szczelnych, podziemnych zbiorników tzw. szamb lub do przydomowych oczyszczalni ścieków lub w przypadku dostępu do gminnej kanalizacji sanitarnej. 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).

Jako rozwiązanie chroniące środowisko gruntowo-wodne na etapie eksploatacji zaleca się zagospodarowanie części wód opadowych i roztopowych poprzez system ich zbierania, a następnie wykorzystywanie do podlewania zieleni. Ponadto zaleca się wykonanie utwardzeń z materiałów umożliwiających infiltrację wód opadowych (np. ażurowe płyty, ścieżka kamienna, żwir itp.) tam gdzie to możliwe, a w przypadku konieczności stosowania kostki betonowej – ograniczenie jej powierzchni do niezbędnego minimum.

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.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie oś nie przewiduje się kumulacji oddziaływań planowanego do realizacji przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się także 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.

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

Jak zostało wyżej wspomniane teren przedsięwzięcia położony jest w całości w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Dla ww. obszaru obowiązującą podstawą prawną jest uchwała Nr XXXI/614/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 266 ze zm.). Akt prawny jakim jest ww. uchwała ma status przepisów prawa miejscowego, w związku z czym rozwiązania wynikające z rzeczzonego obszaru muszą być uwzględniane w procesie stosowania prawa w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Akt prawny jakim jest ww. rozporządzenie ustanawia zasady postępowania na obszarze objętym ochroną i ma status przepisów prawa miejscowego, w związku z czym rozwiązania wynikające z rzeczzonego obszaru muszą być uwzględniane w procesie stosowania prawa w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dla ww. obszaru obowiązuje plan ochrony, zwany dalej „planem ochrony Parku”, ustanowiony rozporządzeniem Nr 30/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 266 ze zm.). W ww. rozporządzeniu zawarto m.in. ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zachowania różnorodności biologicznej (§ 2.1) oraz wprowadzono na tym obszarze zakazy określone w § 3.

W przedłożonym raporcie oś wykazano, że żaden z zakazów nie zostanie naruszony w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia (odniesiono się do każdego zakazu oddzielnie, uwzględniając faktyczny zakres przyszłych prac, rodzaj i skalę przyszłych oddziaływań

oraz rozwiązania minimalizujące, jakie będą podjęte, żeby ograniczyć to oddziaływanie) oraz wykazano, że przedsięwzięcie nie będzie sprzeczne z ustaleniami dotyczącymi czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększenia różnorodności biologicznej.

Z przesłanej dokumentacji wynika, że realizacja przedmiotowej inwestycji z uwagi na położenie, zakres inwestycji nie będzie sprzeczna ze wszystkimi zakazami obowiązującymi na terenie obszaru chronionego krajobrazu oraz nie będzie miała znaczącego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu na terenie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Rozporządzeniem Nr 30/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. wyznaczono szereg zakazów obowiązujących na jego terenie. W przedłożonym raporcie oddziaływania na środowisko przeprowadzono analizę wpływu planowanej inwestycji na przyrodę i krajobraz oraz wykazano brak sprzeczności ze wszystkimi obowiązującymi zakazami. Zgodnie z przesłaną dokumentacją na terenie inwestycji nie planuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-blotnych.

W raporcie wykazano, że przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu.

Przede wszystkim w celu ochrony środowiska przyrodniczego prace na etapie realizacji będą prowadzone w terminach uwzględniających okres lęgowy ptaków, kluczowy okres rozrodu gatunków dziko występujących zwierząt oraz okres wiosennej i jesiennej migracji płazów. Część prac będzie także prowadzona pod nadzorem przyrodniczym, którego celem będzie w szczególności adekwatne reagowanie na potencjalnie występujące zagrożenia, w tym zabezpieczanie siedlisk i stanowisk chronionych gatunków w czasie prac, przestrzeganie terminów wykonywania prac, modyfikowanie przebiegu prac bądź ich wstrzymanie w przypadku stwierdzenia lęgów w znaczącej bliskości prac, wystąpienia zjawiska intensywnego i umyślnego płoszenia, zjawiska śmiertelności ze strony prac wobec małych zwierząt, analiza stopnia zasiedlenia działki bezpośrednio przed pracami ziemnymi, kontrola wykopów, sprawdzenie szczelności i lokalizacji ogrodzeń zabezpieczających przed wnikaniem zwierząt na plac budowy itp. Należy także wskazać, że w przypadku zasiedlenia terenu inwestycji przez gatunki chronione, przed przenoszeniem gatunków chronionych, przed rozpoczęciem prac mogących doprowadzić do zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk, umyślnego płoszenia lub niepokojenia lub mogących mieć inny negatywny wpływ na gatunki chronione zostaną uzyskane stosowne zezwolenia zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu ograniczenia płoszenia związanego z hałasem prace uciążliwe akustycznie wykonywane będą w porze dziennej. W trakcie prowadzenia prac zastosowane zostaną tymczasowe wygradzenia dla małych zwierząt i płazów w miejscach ich potencjalnego występowania.

Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia może ono oddziaływać na krajobraz. W raporcie oos przedstawiono analizę oddziaływania przedsięwzięcia na walory krajobrazowe, z której wynika, że po zastosowaniu działań minimalizujących, oddziaływania te nie będą znaczące. Przyjęto

następujące działania: stosowaniu neutralnych, ciepłych barw przyszłych budynków, racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zielonych, ze wskazaniem na wprowadzanie zadrzewień np. drzew miododajnych oraz pnączy na ogrodzeniach, prowadzeniem przydomowych ogródków, stosowanie wygrodzeń ze szczelinami umożliwiającymi migrację zwierząt, prowadzeniem pszczelarstwa itp., zakaz umieszczania wielkoformatowych reklam na budynkach i ogrodzeniach, maskująca funkcja zieleni – wprowadzenie drzew, krzewów, czy pnączy, dążyć do spójnej i powtarzalnej/podobnej konstrukcji budynków, unikać dużych kubatur, ostrych skosów dachów

Mając na uwadze powyższe, z uwagi na specyfikę lokalizacji przedsięwzięcia, po zastosowaniu ww. działań minimalizujących nie przewiduje się, aby inwestycja, znacząco negatywnie wpłynęła na walory krajobrazowe.

Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000, natomiast w promieniu 5 km od przedsięwzięcia znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Zbiornik Jeziorsko PLB100002. Obszar ten zlokalizowany jest w odległości ok. 0,3 km od terenu inwestycji.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Zbiornik Jeziorsko PLB100002 został wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25 poz. 133 ze zm.). Celami wyznaczenia tego obszaru są: ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów. Dla tego obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zbiornik Jeziorsko PLB100002 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1181, Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 1629), który określa m.in. cele działań ochronnych oraz istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony poszczególnych przedmiotów ochrony. Dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Zbiornik Jeziorsko PLB100002 przedmiotami ochrony są następujące gatunki ptaków: A004 perkozy *Tachybaptus ruficollis*, A005 perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, A022 bączek *Ixobrychus minutus*, A027 czapla biała *Egretta alba*, A028 czapla siwa *Ardea cinerea*, A038 łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, A039 gęś zbożowa *Anser fabalis*, A041 gęś białoczelna *Anser albifrons*, A043 gęgawa *Anser anser*, A048 ohar *Tadorna tadorna*, A051 krakwa *Anas strepera*, A052 cyraneczka *Anas crecca*, A053 krzyżówka *Anas platyrhynchos*, A059 głowienka *Aythya ferina*, A127 żuraw *Grus grus*, A142 czajka *Vanellus vanellus*, A156 rycyk *Limosa limosa*, A160 kulik wielki *Numenius arquata*, A162 krwawodziób *Tringa totanus*, A177 mewa mała *Larus minutus*, A193 rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*, A196 rybitwa białowąsa *Chlidonias hybridus*, A197 rybitwa czarna *Chlidonias niger*, A249 brzegówka *Riparia riparia*, A336 remiz *Remiz pendulinus*, A391 kormoran *Phalacrocorax carbo sinensis*. Według planu zadań ochronnych dla ww. obszaru Natura 2000 celami działań ochronnych dla poszczególnych przedmiotów ochrony są:

1. A004 perkozy *Tachybaptus ruficollis*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie aktualnej mozaiki biotopowej.
2. A005 perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie aktualnej mozaiki biotopowej.
3. A022 bączek *Ixobrychus minutus*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie aktualnej mozaiki krajobrazowej.

4. A027 czapla biała *Egretta alba*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie mozaikowości zarośli wierzbowych.
5. A028 czapla siwa *Ardea cinerea*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
6. A038 łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
7. A039 gęś zbożowa *Anser fabalis*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
8. A041 gęś białoczelna *Anser albifrons*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
9. A043 gęgawa *Anser anser*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
10. A048 ohar *Tadorna tadorna*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
11. A051 krakwa *Anas strepera*
Cel: Poprawa stanu ochrony (U1) w kierunku właściwego (FV) poprzez polepszenie warunków siedliskowych: zmiana sposobu użytkowania trwałych użytków zielonych na ekstensywny, utrzymanie sposobu użytkowania, zahamowanie porzucania użytkowania i zarastania.
12. A052 cyraneczka *Anas crecca*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
13. A053 krzyżówka *Anas platyrhynchos*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
14. A059 głowienka *Aythya ferina*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
15. A127 żuraw *Grus grus*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
16. A142 czajka *Vanellus vanellus*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
17. A156 rycyk *Limosa limosa*
Cel: Poprawa stanu ochrony (U2) w kierunku właściwego (FV), w tym przejściowe osiągnięcie stanu niezadawalającego (U1), poprzez polepszenie warunków siedliskowych: zmiana sposobu użytkowania trwałych użytków zielonych na ekstensywny, utrzymanie sposobu użytkowania, zahamowanie porzucania użytkowania i zarastania.
18. A160 kulik wielki *Numenius arquata*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk gatunku.
19. A162 krwawodziób *Tringa totanus*
Cel: Poprawa stanu ochrony (U2) w kierunku właściwego (FV), w tym przejściowe osiągnięcie stanu niezadawalającego (U1), poprzez polepszenie warunków siedliskowych: zmiana sposobu użytkowania trwałych użytków zielonych na ekstensywny, utrzymanie sposobu użytkowania, zahamowanie porzucania użytkowania i zarastania.
20. A177 mewa mała *Larus minutus*
Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV).
21. A193 rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*
Cel: Poprawa stanu ochrony (U2) w kierunku właściwego (FV), poprzez poprawę ilości i jakości siedlisk gatunku: utrzymanie 6 istniejących platform lęgowych (moduł podstawowy 3 m x 3 m), zwiększanie ilości potencjalnych siedlisk lęgowych - zwiększanie powierzchni

plywających platform do 12 modułów (moduł podstawowy 3 m x 3 m), bieżącą konserwację oraz naprawę uszkodzonych modułów.

22. A196 rybitwa białowąsa *Chlidonias hybridus*

Cel: Poprawa stanu ochrony (U1) poprzez zwiększanie powierzchni pod miejsca gniazdowania na terenie cofki: usuwanie zadrzewień i zarośli w obszarze płytkiej wody na zbiorniku (20 hektarów w skali roku), utrzymanie koszenia zapobiegającemu zarastaniu na powierzchniach po usunięciu zadrzewień i zarośli.

23. A197 rybitwa czarna *Chlidonias niger*

Cel: Poprawa stanu ochrony (U1) poprzez zwiększanie powierzchni pod miejsca gniazdowania na terenie cofki: usuwanie zadrzewień i zarośli w obszarze płytkiej wody na zbiorniku (20 hektarów w skali roku), utrzymanie koszenia zapobiegającemu zarastaniu na powierzchniach po usunięciu zadrzewień i zarośli.

24. A249 brzegówka *Riparia riparia*

Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie siedlisk lęgowych gatunku.

25. A336 remiz *Remiz pendulinus*

Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV).

26. A391 kormoran *Phalacrocorax carbo sinensis*

Cel: Utrzymanie właściwego stanu ochrony (FV) poprzez utrzymanie aktualnej mozaiki biotopowej.

Dla tych gatunków ptaków, dla których zidentyfikowano w planie zadań ochronnych zagrożenia i naciski, istniejącymi lub potencjalnymi zagrożeniami dla zachowania właściwego stanu ochrony mogą być zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, drapieżnictwo, wędkarstwo, rybołówstwo bierne, sporty wodne, polowania i odstrzał, turystyka, produkcja energii wiatrowej, zawleczone choroby, rozwój zabudowy, wandalizm i niewłaściwie realizowane działania ochronne lub ich brak (niszczenie platform lęgowych), modyfikowanie funkcjonowania wód, a dla gatunków związanych z siedliskami łąkowymi zagrożeniami są także: usuwanie trawy pod grunty orne, intensywne koszenie lub intensyfikacja, spowodowane przez człowieka zmiany stosunków wodnych.

W raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko przeanalizowano cele ochrony ww. obszaru Natura 2000 i z analizy wynika, że przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na obszar Zbiornik Jeziorsko PLB100002. Teren realizacji inwestycji stanowi częściowo grunty orne, natomiast działki nr 45/13 i 45/14 są przekształcone antropogenicznie poprzez prowadzoną tu dotychczas działalność związaną z produkcją materiałów budowlanych. W części zachodniej działki nr 45/2 znajduje się zadrzewienie, które planowane jest do zachowania. Inwentaryzacja przyrodnicza przeprowadzona na potrzeby raportu o oddziaływaniu na środowisko nie wykazała na terenie inwestycji obecności gniazd ptaków, a spośród stwierdzonej awifauny nie odnotowano gatunków ptaków będących przedmiotami ochrony obszaru Zbiornik Jeziorsko PLB100002. Analizując sposób zagospodarowania terenu inwestycji i terenów sąsiednich można stwierdzić, że tereny te nie stanowią atrakcyjnego siedliska dla ptaków będących przedmiotami ochrony obszaru Zbiornik Jeziorsko PLB100002 i mało prawdopodobne, by teren stanowił miejsce ich rozrodu, żerowania, czy odpoczynku na trasach migracji. Przedsięwzięcie nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu na przedmioty ochrony tego obszaru oraz na integralność obszaru ze względu na skalę i położenie przedsięwzięcia, przede wszystkim ze względu na brak planowanych prac bezpośrednio na terenie powyższego obszaru Natura 2000 i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę skalę i lokalizację, nie jest związane bezpośrednio ani pośrednio z zagrożeniami określonymi w planie zadań ochronnych – przedsięwzięcie nie

spowoduje takich zmian w środowisku, by generowało zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony obszaru Zbiornik Jeziorsko PLB100002. W ocenie tut. organu realizacja celów działań ochronnych nie będzie zagrożona po realizacji przedsięwzięcia, przedsięwzięcie nie utrudni ani nie uniemożliwi ich realizacji. Przedsięwzięcie nie będzie miało znaczących skutków dla ww. obszaru Natura 2000 z punktu widzenia celów jego ochrony, prawdopodobieństwo wystąpienia znaczących skutków na cele ochrony w połączeniu z innymi przedsięwzięciami jest niewielkie głównie ze względu na skalę, aktualny sposób użytkowania terenu, lokalizację i odległość przedsięwzięcia do granic obszaru. Działania minimalizujące zaproponowane w raporcie wydają się wystarczające do uniknięcia i ograniczenia potencjalnego oddziaływania na środowisko i nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych środków łagodzących w stosunku do obszarów Natura 2000. Nie ma również potrzeby monitorowania skuteczności środków łagodzących i pozostałych oddziaływań, które mogą wystąpić w związku z realizacją, funkcjonowaniem i likwidacją przedsięwzięcia, w odniesieniu do obszarów Natura 2000.

Podsumowując, przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę jego skalę i położenie, nie powinno znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 Zbiornik Jeziorsko PLB100002, w tym w szczególności nie będzie powodować pogorszenia stanu siedlisk gatunków, dla ochrony których wyznaczono ww. obszar Natura 2000, nie będzie wpływać negatywnie na gatunki, dla ochrony których został on wyznaczony oraz nie pogorszy integralności ww. obszaru Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami.

Co istotne, na potrzeby analizy oddziaływania na środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody wykonano inwentaryzację przyrodniczą, z której wynika, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje szczególnie istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Aktualnie teren, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia stanowi obszar o charakterze rolnym. Teren ten nie obejmuje regularnie i intensywnie wykorzystywanych żerowisk oraz nie przebiegają tędy istotne szlaki wędrówek zwierząt. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania w opinii tut. organu zrealizowanie przedsięwzięcia w zakresie zaproponowanym przez inwestora, po zastosowaniu odpowiednich działań minimalizujących uciążliwości (wskazanych w raporcie o oś) nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze obszaru chronionego krajobrazu. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie dziko występujących zwierząt w sentencji niniejszego postanowienia wprowadzono rozwiązania chroniące środowisko dotyczące kontroli wykopów na obecność zwierząt i w razie konieczności przenoszenie ich poza teren prac. Dodatkowo tut. organ informuje, iż 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 zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu, na podstawie przeprowadzonej w raporcie o oś analizy wykazano, że przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na krajobraz. W pobliżu planowanej inwestycji dominuje krajobraz nizinny, głównie grunty orne, łąki i tereny leśne lub zadrzewione oraz powoli rozrastająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ze względu na znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowania mieszkalne, powstające obiekty nie będą nowymi wyróżniającymi się obiektami na analizowanym terenie. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oraz w pobliżu innych zabudowań o podobnym charakterze nie stanowi formy działalności człowieka, która mogłaby w istotny sposób negatywnie wpływać na obszar chronionego krajobrazu. Zaproponowanymi w raporcie działaniami minimalizującymi wpływ planowanego przedsięwzięcia na krajobraz będą:

- unikanie kontrastowych barw budynków, skupienie się na kolorach neutralnych komponujących się z otaczającą przyrodą;
- kontynuacja zabudowy w zbliżonym charakterze do już istniejących zabudowań w sąsiedztwie inwestycji;
- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz przydomowe ogródki na każdej z działek.

W pobliżu terenu przedsięwzięcia zlokalizowane są ponadto następujące formy ochrony przyrody (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska): Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Góry Wapienne w odległości ok. 3,6 km oraz Rezerwat przyrody Korzeń – ok. 4,4 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na niewielką skalę, krótkotrwałą i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie wpłynie znacząco negatywnie na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym na obszar Natura 2000.

Analizowany obszar znajduje się na terenie korytarza ekologicznego KPdC-22 Dolina Warty. Planowane przedsięwzięcie będzie zrealizowane na terenie korytarza ekologicznego ale wzdłuż drogi gminnej, gdzie w sąsiedztwie występują inne zabudowania mieszkalne. Południowa część działek objętych inwestycją jest porośnięta lasem, który nadal będzie pełnił swoją dotychczasową funkcję i nie nastąpi żadna ingerencja w ten fragment działek, co umożliwi dzikim zwierzętom swobodne poruszanie się, możliwość zdobycia pokarmu, czy schronienie się. Planowane przedsięwzięcie, choć stworzy lokalną barierę utrudniającą przemieszczanie się większych zwierząt, to ostatecznie, z uwagi na jej położenie w terenie już zagospodarowanym, nie przewiduje się, by jego realizacja doprowadziła do dezintegracji ciągłych systemów siedlisk przyrodniczych mających znaczenie dla przemieszczania się zwierząt.

Zgodnie z raportem o oś w obszarze 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 leśne, obszary górskie, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Miejsce realizacji inwestycji leży poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Najbliższą rzeką względem lokalizacji planowanej inwestycji jest rzeka Warta – płynąca w odległości ok. 1,74 km, w kierunku wschodnim od lokalizacji planowanego przedsięwzięcia.

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 na rok 2024 gminy miejsko-wiejskiej Warta wynosi 36 os/km².

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. Przedsięwzięcie będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

Podsumowując, informacje zawarte w raporcie oos są na tyle szczegółowe, aby ocenić oddziaływanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego na środowisko. Mając powyższe na uwadze nie wskazano potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie po zrealizowaniu zgodnie z zaproponowanymi w raporcie oos rozwiązaniami techniczno-technologicznymi i organizacyjnymi, nie będzie stwarzało zagrożenia dla środowiska.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji przysługuje prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem Burmistrza Warty. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się wobec Burmistrza Warty prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Warty oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
2. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie uprawnia do wycinki drzew ani rozpoczęcia budowy.
3. Decyzja niniejsza stanowi integralną część wniosku o wydanie decyzji o której mowa w art.72 ust. 1 pkt 1-22 cytowanej na wstępie ustawy. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Termin ten może ulec wydłużeniu o 4 lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.



Burmistrz
Krzysztof Krogulecki

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Otrzymują:

1. Pani Katarzyna Ciosek
2. Pan Tomasz Ciosek
3. Strony postępowania w trybie art. 49 k.p.a.
4. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warcie
5. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, ul. Traugutta 25, 79, 90-113 Łódź
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu, ul. P.O.W. 52, 98-200 Sieradz
4. Starostwo Powiatowe w Sieradzu, Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz (dec. ostateczna)

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia polegającego na:

Podziale działek inwestycji nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe stanowiące kontynuację i rozbudowę wytyczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na podziale działek inwestycyjnych o nr ewid. 44/9, 44/10, 45/2, 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta łącznie na 30 działek, w tym 27 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i 3 działki jako wewnętrzne drogi dojazdowe.

W dokumentacji wskazuje się, że na terenie działek nr ewid. 45/13 i 45/14 dotychczas prowadzona była działalność związana z produkcją materiałów budowlanych.

Planowany podział dotyczy działek o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha, w tym:

- nr ewid. 44/9 i 44/10, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta na 15 działek, w tym 14 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych i 1 działkę jako wewnętrzną drogę dojazdową wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- nr ewid. 45/2, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta na 3 działki, w tym 2 działki pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych i 1 działkę jako wewnętrzną drogę dojazdową wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- nr ewid. 45/14, obręb 0032 Ostrów Warcki, gmina Warta na 12 działek, w tym 11 działek pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacyjnych i 1 działkę jako wewnętrzną drogę dojazdową wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację i rozbudowę wytyczonych już przez inwestorów wydzieleni pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid.: 45/13, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/19 zajmujących powierzchnię poniżej 0,5 ha, dla których ustalone zostały już warunki zabudowy decyzją nr 123/2023 Burmistrza Warty z dnia 26.02.2024 r., znak: WIR.6730.137.2023.AB.

Teren inwestycyjny znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycyjny znajduje się w całości na obszarze Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego tj. formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”.

Energia elektryczna dla potrzeb inwestycji będzie czerpana z istniejącego przyłącza energetycznego, woda: po podłączeniu poszczególnych działek z gminnego wodociągu. Planowany sposób odprowadzania ścieków socjalnych: szczelne szamba, przydomowe oczyszczalnie lub po wybudowaniu przez gminę – kanalizacja sanitarna. Na chwilę obecną Wnioskodawca nie planuje utwardzać drogi dojazdowej.

W dokumentacji wskazano, że planuje się następujące wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

2. Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy osadnictwa wiejskiego (mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej) oraz zabudowy wielorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 12 m do kalenicy, zabudowy wielorodzinnej – 5 kondygnacji, jednak maksymalnie do 16 m,
- wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7 m do kalenicy,
- wysokość zabudowy związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego (budynki inwentarskie, składowe, magazynowe, itp.) – stosownie do potrzeb, jednak maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego w zagrodzie, urządzenia i obiekty typu silosy – do 20 m,
- wysokości uzupełniającej zabudowy usługowej: dwie do trzech kondygnacji nadziemnych i 12 m do kalenicy,
- dachy w przewadze spadowe, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych i w mieście – w rejonach występowania zabudowy o dachach płaskich,
- zalecana minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m², dla zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 35%, z zabudową zagrodową – 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

2. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki:

- maksymalna wysokość zabudowy: rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7,5 m do kalenicy, wypoczynku zbiorowego i obsługi turystyki – 16 m oraz trzy kondygnacje,
- dachy spadowe z dopuszczeniem dachów płaskich,
- minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej – 600 m², dla zabudowy obsługi turystyki, sportu i wypoczynku zbiorowego – nie określa się,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 15% dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 15% oraz 60% dla zabudowy wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki, zbiorowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% dla zabudowy rekreacyjnej indywidualnej i 30% dla wypoczynku zbiorowego, sportu i obsługi turystyki, z uwzględnieniem zakazu niszczenia i likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Wskazano ponadto, że wielkości nowoutworzonych działek należy traktować jako preferowane, z możliwością odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie nieopodal drogi krajowej nr 83 między Wartą, a Dobrą i drogi gminnej DG 114452E-L, w której znajduje się wpięcie do lokalnego wodociągu. Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie możliwy z lokalnych dróg gminnych i planowanych dróg wewnętrznych.

Projektowana infrastruktura techniczno-komunikacyjna będzie obejmowała:

- wjazd na każdą posesję bezpośrednio z wyznaczonej drogi wewnętrznej,
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii energetycznej,
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowych, podziemnych zbiorników tzw. szamb lub do przydomowych oczyszczalni ścieków lub w przypadku pojawienia się dostępu do gminnej kanalizacji sanitarnej włączenie się w nią,
- ogrzewanie – preferowane z niskoemisyjnych źródeł kopalnych (węgiel eko-groszek, pellet, gaz lub olej opałowy) lub alternatywnie ogrzewanie domów przy użyciu pomp ciepła lub innych np. ogrzewanie elektryczne,
- 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, co nie zaburzy stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

Łączna powierzchnia działek przewidzianych pod realizację planowanej inwestycji wynosi ok. 2,3 ha (planowane wydzielania) oraz 0,4 ha (istniejące wydzielania), tj. łącznie około 2,7 ha. W poniższej tabeli przedstawia się planowane powierzchnie zabudowy, utwardzeń i terenów zielonych:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [m ²]	Powierzchnie zabudowa rekreacyjna [m ²]
- zabudowa	do 8655,85 m ²	do 3709,65 m ²
- utwardzenia	do 4800 m ²	do 0 m ²
- drogi dojazdowe	do 3311 m ²	do 3311 m ²
- tereny zielone	do 11275,15 m ²	do 21021,35 m ²
Suma	28042 m²	28042 m²

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

- sprzymowanie 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,
- wydzielenie działek – powstaną budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej/rekreacyjnej i tereny zielone, 4 działki będą stanowiły wewnętrzne drogi dojazdowe, gruntowe,
- rozplantowanie ziemi (nadmiar ziemi zostanie przekazany podmiotom zewnętrznym, w celu dalszego jej zagospodarowania), którą sprzymowano na samym początku podejmowanych prac, zostanie uprzątnięty teren i zasiana trawa.



BURMISTRZ
Krzysztof Krogulecki

