

Znak: GKI.6220.18.2025.MW

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80 ust. 1, art. 82 ust. 1 art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) zwanej dalej w skrócie uouioś, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwanej dalej Kpa, po zasięgnięciu opinii/uzgodnienia:

- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu wyrażonej w drodze opinii z dnia 8 września 2025 r., znak: PS.ZZŚ.4901.202.2025.KO
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zduńskiej Woli wyrażonej w drodze opinii z dnia 13 sierpnia 2025 r., znak: PSSE.NSZNS.90281.12.2025.JOK,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi wyrażonej w drodze postanowienia z dnia 26 marca 2026r., znak: WOOŚ.4221.176.2025.MPr.4

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 maja 2025 r., złożonego przez Inwestora |
reprezentowanego przez pełnomocnika | prowadzącego działalność
gospodarczą pod nazwą BPE EkoProjekt z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Łódzkiej 56 w
sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz po przeprowadzeniu postępowania
w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, na podstawie raportu o oddziaływaniu
na środowisko, sporządzonego w październiku 2025 r., uzupełnionego w dnia 5 lutego 2026 r.

ustalam

**środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia
w wariantcie inwestorskim, polegającym na:**

„Budowie 90 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą zlokalizowanych na działce nr ewid. gruntów 277 i 273/10, obręb 0001 Beleń, gmina Zapolice, powiat zduńskowolski” i jednocześnie określam:

I. Rodzaj i miejsce realizowanego przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 90 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą zlokalizowanych na dz. o nr ewid. 277 i 273/10, obręb 0001 Beleń, gmina Zapolice, powiat zduńskowolski. Łączna powierzchnia działek nr ewid. gruntów 277 i 273/10, na których zlokalizowane będzie przedsięwzięcie wynosi 227 900,00 m² (22,79 ha).

W ramach przedsięwzięcia zostanie wydzielonych 90 działek o łącznej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę ok. 191885,0 m², co da średnią powierzchnię działki budowlanej ok. 2058 m², do których zostaną wydzielone wewnętrzne drogi dojazdowe, z czego po podziale działki o nr ewid. 273/10 zostanie wydzielonych 76 działek pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna o powierzchniach od 1 116 m² do 3 960 m² oraz drogi wewnętrzne i z podziału działki nr ewid. 277 zostanie wydzielonych 14

działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchniach od 1 440 m² do 3 096,5 m² i drogi wewnętrzne. Dostęp do tak powstałych kompleksów działek do drogi publicznej zapewni układ dróg wewnętrznych na działkach o nr ewid. 273/10 i 277 obręb Beleń o łącznej powierzchni ok. 36 015 m².

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

1. Etap realizacji

- 1.1. Prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dnia, tj. w godzinach 6:00 – 22:00. Dopuszcza się prowadzenie prac budowlanych w porze nocnej, które ze względów technicznych, technologicznych lub organizacyjnych wymagają zachowania ciągłości pracy.
- 1.2. Zaplecze budowy należy wyposażyć w sorbenty na wypadek awarii mogącej mieć wpływ na skażenie gruntów i wód podziemnych przez substancje ropopochodne.
- 1.3. Prace realizacyjne, w tym prace ziemne, należy rozpocząć w terminie od 15 sierpnia do ostatniego dnia lutego, tj. poza szczytem okresu lęgowego większości ptaków. Dopuszcza się przeprowadzenie ww. prac w innym terminie po przeprowadzeniu kontroli przez nadzór przyrodniczy pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione (kontrola 1-3 dni przed rozpoczęciem prac). W przypadku ryzyka zabijania lub płoszenia zwierząt gatunków chronionych na skutek ww. prac w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, prace należy wstrzymać i postępować zgodnie ze wskazaniami nadzoru przyrodniczego.
- 1.4. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy regularnie kontrolować wykopy przed podjęciem prac, w celu poszukiwania uwięzionych dziko żyjących zwierząt. W razie potrzeby zwierzęta należy uwolnić oraz przemieścić 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. Przenoszenie prowadzi pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych, używany do tego sprzęt dezynfekować.
- 1.5. Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt.
- 1.6. Przedsięwzięcie realizować bez wycinki drzew i krzewów.
- 1.7. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia na etapie realizacji przedsięwzięcia należy w razie potrzeby zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej – pnia i korony oraz części podziemnej – korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego, itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2,0 m w odległości co najmniej 1,0 m od brzegu pni – po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z wygradzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy 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.

- 1.8. Prowadzić konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu.
 - 1.9. Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby się stać tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
 - 1.10. Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
 - 1.11. Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych regularnie opróżnianych.
 - 1.12. Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, segregować i przekazać do utylizacji, teren robót po zakończeniu budowy należy uporządkować.
 - 1.13. 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;
 - 1.14. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinien spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
 - 1.15. w czasie prowadzenia robót budowlanych prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego;
 - 1.16. w przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.
2. Etap eksploatacji
- 2.1. Woda na cele socjalno-bytowe projektowanych budynków pobierana będzie z wodociągu po uprzednim jego rozbudowaniu;
 - 2.2. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 2.3. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone w obrębie działki;
 - 2.4. Energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą wybudowanego przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.
- III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji określającej szczegółowe warunki realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:
1. Dopuszcza się budowę maksymalnie 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o łącznej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę ok. 191 885,0 m², co da średnią powierzchnię działki budowlanej ok. 2 058 m², do których zostaną wydzielone wewnętrzne drogi dojazdowe.
 2. Dopuszczalna powierzchnia pojedynczej działki budowlanej – min. 1 116 m²/max. 3 960 m².
 3. Dopuszczalna max. powierzchnia zabudowy na pojedynczej działce – 720 m².
 4. Dopuszczalna max. powierzchnia utwardzenia (kostka betonowa) na pojedynczej działce – 720 m².
 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni pojedynczej działki.
 6. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m do kalenicy.
 7. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z wodociągu gminnego.

8. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać indywidualnie dla każdego budynku do bezodpływowych szczelnych zbiorników.

IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia:

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

Uzasadnienie

Pan Robert Kowalski właściciel firmy BPE EkoProjekt z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Łódzkiej 56, działającego w imieniu i na rzecz Pana Adama Laśkiewicza, zwrócił się do Wójta Gminy Zapolice z wnioskiem z dnia 5 maja 2025 r. (data wpływu 12 maja 2025 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie 90 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą zlokalizowanych na działce nr ewid. gruntów 277 i 273/10, obręb 0001 Beleń, gmina Zapolice, powiat zduńskowski**”.

Zgodnie z rozporządzeniem 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.), planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane jako § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie jako: zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze. W związku z powyższym zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) dla planowanego przedsięwzięcia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla powyższego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Zapolice.

Z uwagi na fakt, że liczba stron postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji przekroczyła 10, w toku postępowania zastosowanie znalazł art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Mając powyższe na uwadze, obwieszczeniem z dnia 16 maja 2025 r. poinformowano strony, o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 64 ust 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w dniu 16 maja 2025 r., Wójt Gminy Zapolice zwrócił się z prośbą o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu dla planowanego przedsięwzięcia, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zduńskiej Woli oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Sieradzu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 26 maja 2025 r., znak: WOOŚ.4220.320.2025.ARu, wystąpił do Wójta Gminy Zapolice o uzupełnienie oraz wyjaśnienie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zduńskiej Woli pismem z dnia 30 maja 2025 r., znak: NSZNS.90281.12.2025.JOK, również

wystąpił do Wójta Gminy Zapolice o uzupełnienie oraz wyjaśnienie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Wójt Gminy Zapolice dnia 10 czerwca 2025 r. wezwaniem, znak: GKI.6220.2.5.2025.MW, wezwał Inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia o zagadnienia określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zduńskiej Woli. Dnia 7 lipca 2025 r. pełnomocnik Inwestora złożył do tut. organu uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia o ww. zagadnienia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu dnia 10 czerwca 2025 r. pismem, znak: PS.ZZŚ.4901.202.2025.1.KO, wystąpił do Wójta Gminy Zapolice z prośbą o wezwanie Wnioskodawcy do przedłożenia dodatkowych wyjaśnień do informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Wójt Gminy Zapolice dnia 1 lipca 2025 r. pismem, znak: GKI.62220.2.6.2025.MW, wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia o zagadnienia określone przez Dyrektora Zarządu zlewni w Sieradzu. Dnia 25 lipca 2025 r. pełnomocnik Inwestora złożył do tut. organu uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia o ww. zagadnienia.

Wójt Gminy Zapolice, w związku z uzupełnieniem informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, dnia 31 lipca 2025 r. wystąpił ponownie o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i określenie ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zduńskiej Woli opinią z dnia 13 sierpnia 2025 r. znak: PSSE.NSZNS.90281.12.2025.JOK uznał, że dla powyższego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” dnia 8 września 2025 r. wydał opinię znak PS.ZZŚ.4901.202.2025.KO, w której nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wskazało na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań określonych w opinii.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi dnia 25 sierpnia 2025 r. wydał opinię znak: WOOŚ.4220.328.2025.ARu.2, w której stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 7 października 2025 r. postanowieniem, znak: GKI.6220.2.8.2025.MW, Wójt Gminy Zapolice nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym tut. organ postanowieniem z dnia 9 października 2025 r., znak: GKI.6220.2.10.2025.MW, zawiesił postępowanie w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 5 listopada 2025 r. Inwestor reprezentowany przez pełnomocnika Pana Roberta Kowalskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą BPE EkoProjekt z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Łódzkiej 56, złożył wymagany raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: „Budowa 90 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą zlokalizowanych na działce nr ewid. gruntów 277 i 273/10, obręb 0001 Beleń, gmina Zapolice, powiat zduńskowolski”, w związku z powyższym dnia 18 listopada 2025 r. postanowieniem, znak: GKI.6220.2.12.MW, zostało podjęte zawieszone postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Dnia 18 listopada 2025 r. Wójt Gminy Zapolice pismem znak. GKI.6220.13.2025.MW, uzupełnionym pismem z 2 grudnia 2025 r., znak: GKI.6220.2.14.2025.MW, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

Po analizie przesłanej dokumentacji Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 30 grudnia 2025 r., znak: WOOŚ.4221.176.2025.MPr.2, zwrócił się do Wójta Gminy Zapolice z prośbą o wezwanie Inwestora do uzupełnienia raportu o zagadnienia wymienione w powyższym piśmie. Dnia 5 lutego 2026 r. pełnomocnik Inwestora przedłożył do tut. Organu uzupełnienie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, które tut. Organ przekazał pismem przewodnim z dnia 27 lutego 2026 r., znak: GKI.6220.2.16.2025.MW.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem z dnia 26 marca 2026 r., znak: WOOŚ.4221.176.2025.MPr.4, uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

Wójt Gminy Zapolice dnia 15 kwietnia 2026 r. Wydał obwieszczenie, znak: GKI.6220.2.17.2025.MW, zawiadamiające strony postępowania, że zgromadzono kompletny materiał dowodowy umożliwiający wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz wyznaczył stronom postępowania siedmiodniowy termin od daty doręczenia niniejszego obwieszczenia na zapoznanie się z aktami w ww. sprawie i wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Przeprowadzona analiza zgromadzonego materiału potwierdziła, że treść przedłożonego raportu o oś po jego uzupełnieniach jest zgodna z art. 66 ustawy o oś, a zawarte w niej warunki realizacji przedsięwzięcia i projektowane rozwiązania chroniące środowisko zostały zaproponowane racjonalnie i adekwatnie do charakteru i skali oddziaływania inwestycji na środowisko.

Analiza zebranej w sprawie dokumentacji pozwoliła rozpoznać skalę i charakter przedsięwzięcia oraz wielkość i rodzaj generowanych przez nie oddziaływań i uciążliwości. Ustalenie środowiskowych uwarunkowań dla tego przedsięwzięcia poprzez określenie warunków jego realizacji, późniejszej eksploatacji oraz wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, zdaniem organu zapobiegnie występowaniu lub ograniczy skalę negatywnych oddziaływań na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 90 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą zlokalizowanych na działce o nr ewid. 277 i 273/10 obręb 0001 Beleń, gm. Zapolice, powiat zduńskowski. W ramach realizacji przedsięwzięcia planuje się podział gruntów na 90 działek budowlanych:

- 76 działek budowlanych o łącznej powierzchni 164 580,0 m², co da średnią powierzchnię działki budowlanej ok. 2 165,5 m² (od 1 116 m² do 3 960 m²) przeznaczonych pod budowę 76 budynków mieszkalnych na działce nr ewid. 273/10 obręb Beleń wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz dostępem działek do drogi publicznej, który zapewni układ dróg wewnętrznych,
- 14 działek budowlanych o łącznej powierzchni 27 305 m², co da średnią powierzchnię działki budowlanej ok. 1 950,4 m² (od 1 440 m² do 3 096,5 m²) przeznaczonych pod budowę 14 budynków mieszkalnych na działce nr ewid. 277 obręb Beleń wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz dostępem działek do drogi publicznej, który zapewni układ dróg wewnętrznych.

Dostęp nowo powstałych działek do drogi publicznej zapewni układ dróg wewnętrznych na działkach o nr ewid. 273/10 i 277 obręb Beleń o łącznej powierzchni ok. 36 015 m² (powierzchnia dróg wewnętrznych wydzielonych z działki nr 273/10 zajmie ok. 33 520 m², a z działki nr 277 ok. 2 495 m²).

Wjazd na teren osiedla powstałego po podziale działek inwestycyjnych odbywał się będzie:

- z drogi publicznej oznaczonej jako dz. nr ewid.: 680 obręb 0001 Beleń poprzez 5 możliwych wjazdów tworzących dalej sieć dróg wewnętrznych wynikających z podziału terenu działek

inwestycyjnych,

- z drogi publicznej oznaczonej jako dz. nr ewid.: 278 obręb 0001 Beleń poprzez 4 możliwe wjazdy tworzące dalej sieć dróg wewnętrznych wynikających z podziału terenu działek inwestycyjnych,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w odległości: od strony południowej - w bezpośrednim sąsiedztwie (po drugiej stronie drogi) - działka o nr ewid. 51/3 obręb Strońsko oraz od strony zachodniej - w odległości ok. 70 m - działka o nr. ewid. 275/2 obręb Beleń,
- tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) znajdujące się w ciągu zabudowy, dla której przeważająca jest zabudowa zagrodowa zlokalizowane są w odległości: od strony południowej ponad 100 m na północ (ciąg zabudowy wzdłuż drogi gminnej nr 119001E) oraz od strony zachodniej 130 m (ciąg zabudowy wzdłuż drogi gminnej nr 119018E - działka nr ewid. 385 obręb Beleń).

Zakłada się, że projektowane drogi wewnętrzne na osiedlach będą szerokości w przedziale 5,0 - 10,0 m. Zjazdy będą dostosowane do parametrów drogi, z której będą się rozgałęziać. Zakłada się prędkość ruchu na poziomie 30-40 km/h.

Tereny przeznaczone pod inwestycję wg klasyfikacji i oznaczenia gruntów, ewidencja gruntów, stanowią przede wszystkim grunty orne (RV, RVI).

Działki przeznaczone pod realizację przedsięwzięcia graniczą z:

- od strony północnej: tereny zabudowy zagrodowej (północna część działki o nr ewid. 274/2 obręb 1 Beleń) oraz tereny rolne nie podlegające ochronie akustycznej,
- od strony wschodniej: tereny rolne i leśne, nie podlegające ochronie akustycznej,
- od strony południowej: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działka o nr ewid. 51/3 obręb 14 Strońsko) oraz tereny rolne i leśne, które nie podlegają ochronie akustycznej,
- od strony zachodniej: tereny rolne i leśne, nie podlegające ochronie akustycznej.

Najbliżej położone tereny chronione akustycznie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane od strony południowej w bezpośrednim sąsiedztwie, od strony zachodniej w odległości ok. 70 m oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdujące się w ciągu zabudowy w odległości ponad 100 m od strony północnej oraz w odległości ok. 130 m od strony zachodniej.

Inwestor przewiduje budowę budynków jednorodzinnych parterowych, parterowych z poddaszem użytkowym, dwukondygnacyjnych lub dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym. Dodatkowo możliwe są również podpiwniczenia budynków. Przewiduje się różne technologie budowy budynków: tradycyjna murowana, budownictwo modułowe (prefabrykowane), technologia szalunku traconego, całoroczne domy drewniane. Przewiduje się również różne rodzaje dachów na budynkach: dwuspadowy, jednospadowy, czterospadowy (kopertowy i namiotowy), wielospadowy, mansardowy, pulpitowy, stożkowy lub płaski. Maksymalna wysokość budynków wyniesie do 10 m. Planowana pow. działki budowlanej po podziale kształtować się będzie w przedziale od 1116 m² do max. 3960 m². Na terenie nowo powstałej działki powinno być wydzielone przynajmniej 1 miejsce postojowe. Ponadto nowo wydzielone działki będą wyposażone w infrastrukturę techniczną. Projektowana infrastruktura techniczna obejmować będzie:

- zaopatrzenie w wodę: z wodociągu gminnego zgodnie z warunkami gestora sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z linii energetycznej na warunkach gestora sieci,
- odprowadzanie ścieków bytowych: do 90 bezodpływowych, zbiorników o pojemności 9,5 m³ każdy,

- wody opadowe i roztopowe: odprowadzane powierzchniowo w granicach każdej z wydzielonych działek, co nie zaburzy stosunków wodnych na gruntach sąsiednich,
- ogrzewanie: do ogrzewania budynków stosowane będą kotły grzewcze o mocy do ok. 25 kW każdy na paliwo stałe (ekogroszek, węgiel) lub gaz lub olej lub alternatywne źródła ciepła takie jak np. pompy ciepła, elektryczne panele grzewcze lub panele grzewcze,
- odpady komunalne: magazynowane w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, workach oraz odbierane zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

Nieprzekraczalna linia zabudowy musi być wyznaczona w odpowiedniej odległości od drogi, czyli w odległość nie mniejszej niż 6 m i nie większej niż 50 m,

Ponadto, na działkach wydzielone zostaną podjazdy oraz miejsca postojowe. Działki mogą zostać ogrodzone.

Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania terenu gminy Zapolice. W związku z powyższym szczegółowe informacje dotyczące powierzchni użytkowej zabudowy, usytuowania garaży, rodzajów dachów oraz podpiwniczenia budynków nastąpi na mocy decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie obecnie stanowi teren niezabudowany, użytkowany jako teren gruntów rolnych. Na analizowanym terenie nie występują obszary wodno-błotne; obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2026 poz. 13 ze zm.). Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym względem przedsięwzięcia obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grabia PLH100021, w odległości ok. 8,2 km.

Analizowany obszar nie znajduje się na obszarze korytarzy ekologicznych zapewniających łączność ekologiczną w skali kraju i kontynentu. Nie prognozuje się powstania bariery ekologicznej ze strony przedsięwzięcia, która by mogła zakłócić swobodne migrowanie i lokalne przemieszczanie się fauny w obrębie najbliższej łączności ekologicznej. Na terenie inwestycyjnym nie występują struktury krajobrazowe, które spełniałyby funkcję łączności ekologicznej o randze lokalnej.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) - kod RW600011183119 o nazwie Warta od Widawki do Żegliny oraz jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) - kod PLGW600082. W najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się przede wszystkim tereny rolne, leśne, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W wyniku przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się żadnej wycinki drzew oraz krzewów.

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 o oś 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 wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie niezorganizowana emisja substancji gazowych i pyłowych do powietrza, powstających w wyniku spalania paliw w silnikach sprzętu budowlanego i innych pojazdów. Będzie ona okresowa, krótkotrwała i nie spowoduje przekroczeń aktualnie obowiązujących standardów jakości powietrza. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak: drogi dojazdowe utrzymywać w odpowiednim stanie czystości w celu ograniczenia nadmiernego pylenia, ograniczać prędkość ruchu pojazdów w rejonie budowy, zapewnić efektywne dojazdy na teren budowy.

Podczas prowadzenia prac budowlanych będzie miało miejsce także krótkotrwałe i okresowe obciążenie emisją hałasu spowodowaną pracą maszyn i urządzeń budowlanych, samochodami wykorzystywanymi do robót ziemnych, transportu urządzeń oraz materiałów na plac budowy. Prace te charakteryzować się będą bezpośrednim, krótkotrwałym, odwracalnym oddziaływaniem na środowisko i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej.

Gospodarka opadami zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, która będzie powodowana przez ruch pojazdów po analizowanym terenie oraz będzie związana z ogrzewaniem budynków. Ze względu na skalę i rodzaj przedsięwzięcia emisja zanieczyszczeń do powietrza nie będzie stanowiła istotnego zagrożenia dla środowiska.

Na etapie eksploatacji ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. 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).

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.

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.

W raporcie ooś i uzupełnieniu do raportu 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, uzupełnieniu do raportu oraz w sentencji niniejszego postanowienia powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie ooś 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.

Na potrzeby ww. analizy wykonano inwentaryzację przyrodniczą w okresie właściwym dla badanych gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Ze zgromadzonej dokumentacji 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. Zinwentaryzowana na analizowanym terenie flora i fauna należy do gatunków pospolitych na terenie całego kraju i w skali regionu.

Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa łódzkiego obowiązującym na mocy uchwały Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, działka inwestycyjna znajduje się w obrębie krajobrazu przyrodniczo-kulturowego wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Obszar inwestycji nie należy do krajobrazów priorytetowych. Realizacja przedsięwzięcia spowoduje zmianę krajobrazu. Nie mniej jednak, biorąc pod uwagę, że teren planowanej inwestycji znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących zabudowań mieszkaniowych, drogi wojewódzkiej i zabudowań o charakterze usługowym można stwierdzić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie zmieni zasadniczo dotychczasowego krajobrazu w rozpatrywanej lokalizacji. W celu ochrony walorów krajobrazowych należy przewidzieć następujące działania, tj.:

- stosować neutralne, ciepłe barwy przyszłych budynków,
- racjonalnie zagospodarować tereny zielone, ze wskazaniem na wprowadzanie zadrzewień np. drzew midodajnych oraz pnączy na ogrodzeniach, prowadzeniem przydomowych ogródków,
- stosowanie w miarę możliwości wygrodzień ze szczelinami umożliwiającymi migrację zwierząt,
- nieumieszczanie wielkoformatowych reklam na budynkach i ogrodzeniach,
- dążyć do spójnej i powtarzalnej/podobnej konstrukcji budynków, unikać dużych kubatur, ostrych skosów dachów.

Przedmiotowe przedsięwzięcie z uwagi na usytuowanie, rodzaj, skalę oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak istotnych negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu na cele ochrony,

przedmioty ochrony oraz integralność znajdujących się w pobliżu ww. form ochrony przyrody.

Biorąc pod uwagę lokalizację w pobliżu istniejącej zabudowy, a także skalę planowanej inwestycji ocenia się, że nie będzie ona stanowiła istotnej bariery dla przemieszczania się zwierząt. Przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza nie wykazała występowania w obszarze inwestycji ważnych lokalnych szlaków migracyjnych.

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.

W raporcie o oś przedstawiono także analizę wariantów przedmiotowego przedsięwzięcia, różnicując dwa rozpatrywane rozwiązania (w wariantcie alternatywnym zaproponowano inny podział działek). Obydwa warianty umożliwiają realizację głównego celu inwestora jakim jest budowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie przeprowadzonego i zaprezentowanego w raporcie o oś porównania przewidywanego oddziaływania wariantów na środowisko, wykazano, że wariant rekomendowany do realizacji jest korzystniejszy dla środowiska. Raport o oś zawiera również opis przewidywanych skutków dla środowiska w przypadku niepodjęcia przedsięwzięcia.

Z uwagi na położenie przedsięwzięcia w centralnej Polsce, nie ma ryzyka wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko. Przedsięwzięcie nie należy do zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, katastrof naturalnych i budowlanych.

Informacje zawarte w raporcie są na tyle szczegółowe, że na ich podstawie można ocenić oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko – nie nałożono obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

W oparciu o art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o oś decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1. Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy o oś decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem dokonany z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi oraz opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zduńskiej Woli i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu zostaje podana do publicznej wiadomości przez umieszczenie jej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zapolice: <https://bip.zapolice.pl/?bip=1&cid=105&bsc=N> oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Zapolice, ul. Plac Strażacki 5, 98-161 Zapolice.

Zgodnie z art. 49 k.p.a. zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, za pośrednictwem Wójta Gminy Zapolice, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji 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.

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy ooś

WÓJT
GMINY ZAPOLICE
W. Stępczyk
mgr Witold Stępczyk

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora.
2. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś.
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi,
ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zduńskiej Woli
ul. Łaska 13, 98-220 Zduńska Wola.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Sieradzu
Plac Wojewódzki 7, 98-200 Sieradz.

Sprawę prowadzi: Małgorzata Woźniak, tel. 43 823 19 82 w. 29

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Dokument sporządzony w związku z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Planowane przedsięwzięcie dotyczy budowy 90 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą zlokalizowanych na działce nr ewid. gruntów 277 i 273/10, obręb 0001 Beleń, gmina Zapolice, powiat zduńskowolski

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości.

Przedsięwzięcie obejmować będzie przede wszystkim:

Budowę 76 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz dostęp powstałych kompleksów działek do drogi publicznej, który zapewni układ dróg wewnętrznych wydzielonych na działce o nr ewid. 273/10 obręb 0001 Beleń oraz budowę 14 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz dostęp powstałych kompleksów działek do drogi publicznej, który zapewni układ dróg wewnętrznych wydzielonych na działce o nr ewid. 277 obręb 0001 Beleń.

Wjazd na teren osiedla powstałego po podziale działek inwestycyjnych odbywał się będzie:

- z drogi publicznej oznaczonej jako dz. nr ewid.: 680 obręb 0001 Beleń poprzez 5 możliwych wjazdów tworzących dalej sieć dróg wewnętrznych wynikających z podziału terenu działek inwestycyjnych,
- z drogi publicznej oznaczonej jako dz. nr ewid.: 278 obręb 0001 Beleń poprzez 4 możliwe wjazdy tworzące dalej sieć dróg wewnętrznych wynikających z podziału terenu działek inwestycyjnych.

Każda z działek powstałych po podziale posiadała będzie swój odrębny wjazd bądź też możliwych kilka wjazdów (jeżeli warunki lokalizacyjne na to pozwolą). Wybór wjazdu głównego należał będzie do przyszłego właściciela działki, jednak na niniejszym etapie ukazane zostaną wszystkie możliwości.

Przyjęte dla analizowanego przedsięwzięcia progowe parametry planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej jej infrastruktury:

- technologie budowy budynków: tradycyjna murowana, budownictwo modułowe (prefabrykowane), technologia szalunku traconego, całoroczne domy drewniane,
- maksymalnej wysokości budynków: do 10 m,
- rodzaje dachów: dwuspadowy, jednospadowy, czterospadowy (kopertowy i namiotowy), wielospadowy. Mansardowy, pulpitowy, stożkowy lub płaski,

- linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy musi być wyznaczona w odpowiedniej odległości od drogi. Jest to odległość nie mniejsza niż 6 metrów i nie większa niż 50 metrów,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: 1

Infrastruktura

Przyłącze energetyczne:

Energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą wybudowanego przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Przyłącze do sieci wodociągowej:

Woda pobierana będzie z projektowanego przyłącza wodociągowego.

Kanalizacja:

Ścieki socjalno-bytowe będą docelowo odprowadzane do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki (na każdej z działek projektuje się jeden zbiornik o pojemności do ok. 9,5 m³).

Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działki).

Ogrzewanie:

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

Możliwe sposoby ogrzewania przy pomocy kotłów to:

- kotły na ekogroszek/węgiel,
- kotły na gaz (przy takim rozwiązaniu dodatkowo instalowane będą naziemne zbiorniki na gaz na każdej działce, o poj. nie większej niż 10 m³),
- kotły na olej.

Szacunkowa moc kotła na każdej działce to 25 kW.

Ponadto jako możliwe sposoby ogrzewania wskazuje się również:

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

WÓJT
GMINY ZAPOLICE
mgr Witold Lisowski