BURMISTRZ BLACHOWNI
ul. Sienkiewicza 22
42-290 Blachownia

Blachownia, dnia 16 kwietnia 2026 roku

OS.6220.3.2026.10

Decyzja
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.) i art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 17.02.2026 r. przez w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. **„Budowa 17 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującego działkę nr ewidencyjny 21, obręb 0005 Malice, gmina Blachownia”**,

orzekam

Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa 17 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującego działkę nr ewidencyjny 21, obręb 0005 Malice, gmina Blachownia”.

I. Określić następujące warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:
   1. 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. teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty;
   3. 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;
   4. sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinny spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
   5. w przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
   6. drzewa występujące w obrębie inwestycji nieprzeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:
      a) należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzcinowych,

b) wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,
c) zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki,
d) w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego,
e) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować,

7. w celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt w trakcie realizacji przedsięwzięcia:
   a) prace muszą być prowadzone w sposób umożliwiający spontaniczne przemieszczanie się zwierząt ze stref zagrożenia np. poprzez zastosowanie łagodnych (ścinanych) brzegów wykopów, które ułatwią wydostawanie się z nich uwięzionych zwierząt lub też ich zabezpieczanie siatką (o oczkach nie większych niż 0,5 cm i wysokości co najmniej 50 cm, z przewieszką o długości 10 cm skierowaną „na zewnątrz" od placu budowy), wkopaną w ziemię na głębokość 30 cm,
   b) jeżeli mimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta przedostaną się na plac budowy należy je uwolnić. Uwolnione zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk, poza rejon objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, również z uwzględnieniem czynników antropogenicznych;
8. roboty budowlano-montażowe z użyciem sprzętu budowlanego oraz transport związany z powstawaniem nowej infrastruktury należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj.: w godzinach od 6.00 do 22.00;
9. 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.

Z uwagi na sąsiedztwo terenów leśnych i zadrzewionych określono rozwiązania mające na celu ochronę drzew i krzewów przed uszkodzeniem podczas robót budowlanych, a także mające na celu ograniczenie śmiertelności zwierząt, które mogą przedostać się w rejon prowadzonych prac.

II. W dokumentacji wymaganej do uzyskania decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym, należy uwzględnić zapisy gwarantujące dotrzymanie warunków określonych w pkt II decyzji.

III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Uzasadnienie

Wnioskiem złożonym w dniu 17.02.2026 r. wystąpiła do Burmistrza Blachowni o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa 17 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującego działkę nr ewidencyjny 21, obręb 0005 Malice, gmina Blachownia".

Burmistrz Blachowni w dniu 19.02.2026 r. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację ww. przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko zwanej dalej w skrócie ustawy ooś i art. 49 k.p.a. organ prowadzący postępowanie zawiadomił strony (w ilości powyżej 10) o wszczęciu postępowania administracyjnego poprzez obwieszczenie znak: OS.6220.3.2026.2 z dnia 19.02.2026 r.

W/w obwieszczenie zostało umieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Blachowni, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Blachowni oraz w pobliżu realizacji inwestycji (wywieszono na tablicy ogłoszeń - ul. Malicka).

Jak wynika z przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, planowana inwestycja polegać będzie na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, drogi wewnętrznej oraz elementów infrastruktury i urządzeń technicznych na terenie działki nr 21, obręb Malice, gmina Blachownia, o łącznej powierzchni 1.52 ha. Teren działki nr 21, na której będzie realizowane przedsięwzięcia jest obecnie terenem niezabudowanym, wykorzystywanym na potrzeby upraw rolnych. Jest to teren otwarty, na którym nie występują drzewa i krzewy. Sąsiaduje z terenami leśnymi głównie od strony północnej oraz terenami niezabudowanymi. W kierunku zachodnim i południowym znajdują się tereny z zabudową. Od strony południowej teren działki przylega do ul. Malickiej, która docelowo będzie zapewniać obsługę komunikacyjną planowanych budynków mieszkalnych.

Przedmiotowe budynki mieszkalne o wysokości zabudowy do 9 m metrów będą zawierały jedną lub dwie kondygnacje naziemne. Pierwsza kondygnacja nadziemna (parter) przeznaczona dla funkcji mieszkalnej, dopuszcza się zaprojektowanie garażu jedno lub dwustanowiskowego dla samochodów osobowych w obrysie bryły budynku mieszkalnego. Opcjonalnie projektuje się drugą kondygnację naziemną w formie pierwszego piętra lub w formie użytkowego poddasza.

Wszystkie rozwiązania dotyczące zaopatrzenia w budynków w media, w tym wodę, gaz, ogrzewanie oraz energię elektryczną będą zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i odbywać się będą na podstawie stosownych umów z administratorami sieci. Zaopatrzenie budynków w wodę będzie realizowane poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej budynki wyposażone będą w bezodpływowy zbiornik okresowo opróżniany, do którego odprowadzane będą ścieki). Wody opadowe z dachów i podjazdów będą zagospodarowane na terenie własnym działek (np. poprzez studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na deszczówkę lub powierzchnie biologicznie czynne). Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji będą segregowane i odbierane w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami.

Zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy ooś do wniosku załączone zostały nw. dokumenty:

1) karta informacyjna przedsięwzięcia,
2) poświadczona przez właściwy organ kopia mapy ewidencyjnej obejmująca przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmująca obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
3) mapa w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej,
4) wypis z rejestru gruntów,
4) dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b, tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, Burmistrz Blachowni na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy ooś pismem znak: OS.6220.19.2025.3-5 z dnia 19.02.2026 r. przekazał wniosek wraz z załącznikami do

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Zarząd Zlewni w Sieradzu i wystąpił o opinię w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Częstochowie opinią z dnia 10.03.2026 r. znak: NS-NZ.9022.664.2026 stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 26.02.2026 r. znak WOOŚ.4220.89.2026.AM wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, przy czym wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które zostały ujęte w niniejszym orzeczeniu.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Zarząd Zlewni w Sieradzu opinią z dnia 20.03.2026r. znak: PS.ZZŚ.4130.1.58.2026.KO również nie stwierdził potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji, przy czym wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań, które zostały ujęte w niniejszym orzeczeniu.

Teren, na którym ma być realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym rozstrzygnięciu Burmistrz Blachowni uwzględnił:

- informacje określone w karcie informacyjnej przedsięwzięcia,
- opinię Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie opinią znak: NS-NZ.9022.664.2026 z dnia 10.03.2026 r.,
- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WOOŚ.4220.89.2026.AM z dnia 26.02.2026 r.,
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni Wód Polskich w Sieradzu znak: PS.ZZŚ.4130.1.58.2026.KO z dnia 20.03.2026 r.,
- szczegółowe uwarunkowania zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę uwarunkowania zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a w szczególności:

1) rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) **skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie do 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z budową drogi wewnętrznej oraz realizację elementów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektu oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach planowanej inwestycji. Działka nr ewidencyjny 21 z obrębu Malice posiada powierzchnię 15 180 m^2 i docelowo będzie ona w całości przedmiotem zainwestowania.

Planowane zamierzenie budowlane będzie się charakteryzowało następującym bilansem terenu:

- nadziemna intensywność zabudowy min. 1 062,6 m^2 max. 4 857,6 m^2,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 2 428,8 m^2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 9 867 m^2.

Przedmiotowe budynki mieszkalne o wysokości zabudowy do 9 m metrów będą zawierały jedną lub dwie kondygnacje naziemne. Pierwsza kondygnacja nadziemna (parter) przeznaczona dla

funkcji mieszkalnej, dopuszcza się zaprojektowanie garażu jedno lub dwustanowiskowego dla samochodów osobowych w obrysie bryły budynku mieszkalnego. Opcjonalnie projektuje się drugą kondygnację naziemną w formie pierwszego piętra lub w formie użytkowego poddasza.

Każdy budynek będzie wyposażony w instalacje wewnętrzne: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną oraz źródło ciepła spełniające aktualne normy efektywności energetycznej i emisyjności. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej każdy budynek będzie miał wybudowany osobny zbiornik na nieczystości płynne opróżniane przez specjalistyczne firmy lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Każdy budynek będzie miał indywidualne źródło ciepła do ogrzewania pomieszczeń oraz do przygotowywania ciepłej wody użytkowej. Dopuszcza się wersję kombinowaną np. pompa ciepła wspomagana piecem na gaz ziemny itd.

Wody opadowe będą odprowadzane do projektowanego indywidualnego systemu kanalizacji deszczowej wyposażonej w zbiornik na wody opadowe i roztopowe zakończonego układem rozsączania do gruntu lub do podlewania zieleni urządzonej wokół budynku.

Odpady bytowo-gospodarcze (komunalne) będą gromadzone selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach i odbierane przez uprawniony podmiot.

Komunikację zapewni droga wewnętrzna wraz ze zjazdem do publicznej drogi gminnej ulicy Malickiej, a ruch pojazdów będzie ograniczony do typowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej natężenia.

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do rodzaju instalacji, dla których istnieje możliwość utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 657 ze zm.).

b) **powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:**

W otoczeniu planowanego przedsięwzięcia nie znajdują się zakłady, instalacje lub urządzenia, które kwalifikują się do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W sąsiedztwie terenu, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i budynki gospodarcze. Oddziaływania na środowisko tej zabudowy będą mieć zbliżony charakter do przewidywanych oddziaływań planowanego przedsięwzięcia. Poza etapem realizacji planowanej zabudowy, oddziaływanie przedsięwzięcia będzie mieć charakter typowy dla użytkowania zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na skalę tych oddziaływań oraz rozmiary terenu zajmowanego pod planowane przedsięwzięcie nie będzie dochodziło do znaczącego kumulowania się oddziaływań zabudowy istniejącej z planowaną.

c) **różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi**:

Różnorodność biologiczną oceniono na podstawie danych zawartych w karcie informacyjnej. Teren nieruchomości, na których zostanie zlokalizowana zabudowa jest płaski. Całość działki jest zagospodarowana rolniczo pod uprawy zbóż i ziemniaków jadalnych, dlatego na wskazanym terenie nie występują żadne drzewa i krzewy. Jedyną roślinność stanowią uprawy siane (sadzone) i zbierane (wykopywanie) zgodnie z technologią upraw. Bezpośrednio na nieruchomości nie występują siedliska dzikich zwierząt. Ze względu na regularne prowadzenie prac rolniczych, otwarty łatwo dostępny, teren bez drzew i krzewów. Biorąc pod uwagę złożoną dokumentację można stwierdzić, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowiskową bioróżnorodność.

Budowa domów wiązać się będzie ze zużyciem energii, wody, surowców i materiałów.

Ilość zapotrzebowania na wodę użytkową (ciepłą i zimną) dla planowanego przedsięwzięcia (17 budynków mieszkalnych) w okresie eksploatacji wynosi 8 160 – 10 200 dm^3/na dobę, co stanowi 244,8 – 306 m^3/na miesiąc lub 2 937,6 – 3 672 m^3/na rok.

Ilość ścieków bytowo-gospodarczych wytwarzanych przez planowane przedsięwzięcie (17 budynków mieszkalnych) w okresie eksploatacji wynosi 8 160 – 10 200 dm^3/na dobę, co stanowi 244,8 – 306 m^3/na miesiąc lub 2 937,6 – 3 672 m^3/na rok.

Zapotrzebowanie na energię użytkową na cele grzewcze wynosi 40–80 kWh/m^2/rok. Łączne zapotrzebowanie dla zespołu 17-u budynków mieszkalnych planowanych do realizacji wyniesie 136 000–204 000 kWh/rok.

d) **emisji i występowania innych uciążliwości:**

Na etapie budowy będą występowały typowe uciążliwości towarzyszące wykonywaniu prac budowlano – montażowych powodujące emisje zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu pochodzące z pracujących maszyn przy budowie, a także środków transportu. Oprócz tego w miejscu prowadzenia robót wystąpi emisja pyłu związana z wykonywaniem prac ziemnych, poruszaniem się pojazdów i maszyn po nieutwardzonych drogach. Biorąc pod uwagę charakter robót i czas trwania, ich wpływ na stan powietrza będzie ograniczony do bezpośredniego sąsiedztwa inwestycji.

W ramach organizacji procesu budowy na placu budowy zostaną zorganizowane place składowania materiałów budowlanych, tymczasowe budynki (kontenery) stanowiące biuro budowy, zaplecze higieniczno-socjalne dla pracowników, narzędziownie itd. W ramach organizacji placu budowy zostaną rozstawione toalety przenośne typu TOY-TOY, które będą obsługiwane (opróżniane) przez wyspecjalizowane firmy. Na placu budowy będą zorganizowane miejsca do krótkotrwałego gromadzenia odpadów komunalnych i budowanych, resztek materiałów budowlanych, opakowań z materiałów budowlanych, które będą zbierane w sposób selektywny i wywożone z placu budowy przez wyspecjalizowane firmy.

Na etapie realizacji inwestycji będą występowały krótkotrwałe uciążliwości wynikające z emisji hałasu przez pracujące urządzenia budowlane oraz pojazdy obsługujące budowę planowanych obiektów.

Budowa oraz eksploatacja planowanych budynków mieszkalnych nie będą związane z wykorzystaniem instalacji, ani technologii, które mogłyby być źródłem znaczących i szczególnie uciążliwych emisji lub oddziaływań. Stosowane będą technologie powszechnie wykorzystywane przy budowie oraz wyposażaniu tego rodzaju obiektów.

W dokumentacji przedstawione zostały rozwiązania minimalizujące oddziaływania zadania na środowisko:

- prace budowlano-montażowe będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej,
- zaplecze socjalne budowy będzie zorganizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, zaplecze techniczne budowy, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i sprzętu transportowego zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo wodne,
- będą używane wyłącznie sprawne maszyny i posiadające udokumentowane dopuszczenie do użytkowania,
- materiały i surowce budowlane będą miały niezbędne atesty i certyfikaty,
- odpady w fazie budowy i eksploatacji będą czasowo magazynowane, na wydzielonym, utwardzonym terenie, w zamykanych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i systematycznie usuwane z terenu inwestycji,
- plac budowy zostanie odpowiednio oznakowany, zabezpieczony zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP oraz zostaną wyznaczone i oznakowane drogi dojazdowe,

W związku z planowaną inwestycją budowy 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Blachowni przy ul. Malickiej (działka nr 21), rozwiązania chroniące środowisko przewidziane do zastosowania przy realizacji przedmiotowego zamierzenia budowlanego obejmują:

1. Gospodarka wodna i opadowa:
   - retencja wód opadowych - obowiązek zagospodarowania wody deszczowej na terenie własnej działki (np. poprzez ogrody deszczowe lub zbiorniki retencyjne) w celu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki objętej planowaną inwestycją,
   - nawierzchnie przepuszczalne - stosowanie ażurowych płyt na podjazdach i drogach wewnętrznych zamiast szczelnego asfaltu lub betonu.
2. Ochrona przyrody i zieleni:
   - poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej – wydawane decyzje o warunkach zabudowy przez Burmistrza Blachowni na podstawie Studium Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego zawsze określają minimalny procent powierzchni działki, który musi pozostać niezabudowany i pokryty roślinnością.
3. Efektywność energetyczna:
   - odnawialne źródła energii (OZE) - standardem staje się montaż pomp ciepła oraz instalacji fotowoltaicznych, co redukuje emisję CO2,
   - standardy izolacyjności - zastosowanie materiałów o niskim współczynniku przenikania ciepła przez przegrody zewnętrzne budynku, co jest kluczowe w obliczu rosnących kosztów energii oraz emisji zanieczyszczeń do środowiska.
4. Gospodarka odpadami:
   - polegająca na zapewnieniu odpowiedniego miejsca do segregacji odpadów oraz właściwe gospodarowanie odpadami budowlanymi zgodnie z lokalnymi regulacjami ochrony powierzchni ziemi.

e) **ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:**

Przedmiotowe przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć, w przypadku, których nie występuje ryzyko wystąpienia poważnej awarii i katastrofy naturalnej. Wszystkie obiekty powinny być zaprojektowane i wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, uwzględniając aktualne przepisy i normy, by zapobiec katastrofie budowlanej.

Obszar realizacji inwestycji znajduje się poza terenami zalewowymi, co eliminuje zagrożenie wystąpienia zdarzeń o charakterze powodzi.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie związane z prowadzeniem działalności przemysłowej, magazynowej ani transportowej. W otoczeniu terenu, na którym powstanie zabudowa mieszkaniowa, nie znajdują się zakłady przemysłowe, które stwarzałyby ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Realizacja zabudowy mieszkaniowej nie jest związana z wykorzystaniem materiałów i substancji niebezpiecznych stanowiących poważne zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, ani dla środowiska.

Nie można wykluczyć całkowicie zdarzeń takich jak pożary czy uszkodzenia budynków w wyniku działania żywiołów lub ludzkiej nieostrożności. Przyjęty sposób realizacji planowanego przedsięwzięcia nie powoduje jednak zwiększonego ryzyka wystąpienia tego rodzaju zdarzeń.

f) **przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko w przypadkach, gdy planuje się ich powstawanie:**

Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z powstawaniem odpadów opakowaniowych, odpadów materiałów budowlanych, konstrukcyjnych i instalacyjnych, typowych dla tego rodzaju inwestycji. Wytwórca odpadów jest obowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub

pozwalają utrzymać na możliwie najniższym poziomie ich ilość, a także ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady budowlane (gruz, drewno, metal, folie). Wykonawca jest zobowiązany do ich segregacji i przekazania uprawnionym podmiotom do odzysku lub utylizacji.

W trakcie eksploatacji będą powstawały typowe odpady komunalne od mieszkańców. Odpady będą segregowane i odbierane w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami. Szacunkowa roczna ilość odpadów komunalnych w budynku jednorodzinnym zamieszkałym przez 3–6 osób wynosi ok. 1,0–2,1 t/rok, co jest zgodne ze średnią krajową produkcją odpadów komunalnych na mieszkańca. W fazie eksploatacji będzie powstawało od 17,0 do 35,7 ton odpadów komunalnych rocznie.

Wytwarzane odpady będą zbierane selektywnie, a następnie trafiały będą do odpowiednich podmiotów oraz instalacji, których zadaniem jest dalsze zagospodarowanie odpadów komunalnych wytwarzanych w gminie Blachownia.

g) **zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:**

Funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej będzie źródłem oddziaływań typowych dla bytowania mieszkańców. Źródłem hałasu będzie ruch samochodów osobowych należących do mieszkańców. Ze względu na niewielkie rozmiary osiedla i liczbę jego mieszkańców przejazdy samochodów osobowych będą mieć charakter lokalny. W związku z tym, oddziaływania z tym związane nie będą miały praktycznego znaczenia dla otoczenia przedsięwzięcia.

Na etapie użytkowania przedsięwzięcia może występować krótkotrwały hałas o większym natężeniu, pochodzący od urządzeń w rodzaju: kosiarek do trawy, elektronarzędzi używanych przy naprawach, remontach, pojazdów do transportu odpadów, pojazdów asenizacyjnych. Należy jednak stwierdzić, że oddziaływanie planowanej zabudowy będzie typowe dla terenów zabudowy mieszkalnej i nie będzie źródłem znaczących oddziaływań akustycznych na tereny sąsiednie.

Przedsięwzięcie na etapie budowy i funkcjonowania nie będzie stanowić zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym zagrożenia wynikającego z emisji.

2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

a) **obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska lęgowe oraz ujścia rzek:**

Na terenie tym nie występują obszary wodno-błotne, o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary wybrzeży, górskie, jeziora, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej, wód śródlądowych, przylegające do jezior, mające znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

b) **obszary wybrzeży i środowisko morskie:**

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży.

c) **obszary górskie lub leśne**:

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami górskimi i leśnymi.

d) **obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:**

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry" przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach zlewni jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600099 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Stradomka o kodzie RW60000918129.

JCWPd o kodzie GW600099 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz dobrym stanem ilościowym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest

niezagrożona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.
JCWP o nazwie Stradomka o kodzie RW60000918129 posiada status naturalnej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona" nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 oraz ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

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

e) **obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:**

Przedmiotowa inwestycja, z uwagi na swój zakres oraz lokalizację, a także przewidywany niewielki zasięg oddziaływania na środowisko, nie będzie źródłem zidentyfikowanych zagrożeń dla przedmiotów ochrony, nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów działań ochronnych ani nie wpłynie na realizację zaplanowanych działań ochronnych.

Z danych przestrzennych wynika, że teren przedsięwzięcia znajduje się w zasięgu obszaru węzłowego korytarza migracji kopytnych i obszaru węzłowego korytarza migracji drapieżnych Lasy nad Górną Liswartą. Działka nr 21, obecnie wykorzystywana pod uprawy, znajduje się w otoczeniu terenów leśnych i terenów częściowo zagospodarowanych, które znajdują się w kierunku zachodnim i południowym, a także w sąsiedztwie dróg ul. Malickiej i ul. Wręczyckiej. Biorąc pod uwagę skalę i lokalizację planowanego zamierzenia stwierdzono, że jego realizacja nie wpłynie na ograniczenie światła i funkcjonalności ww. korytarzy.

Najbliżej położonym obszarem sieci Natura 2000 jest ostoja Walaszczyki w Częstochowie PLH240028 znajdujący się w odległości ok. 7,8 km. Obszar Walaszczyki w Częstochowie PLH240028 znajduje się w dzielnicy Częstochowy - Walaszczykach, na terenach dawnej eksploatacji rud żelaza. Powyższy obszar został zatwierdzony decyzją Komisji Europejskiej 2011/64/UE z 10 stycznia 2011 r. i uznany jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, a wyznaczony jako specjalny obszar ochrony siedlisk Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 10 marca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 591) w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Walaszczyki w Częstochowie (PLH240028).

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do rodzaju instalacji, dla których istnieje możliwość utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.).

f) **obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:**

W związku z realizacją inwestycji nie nastąpi pogorszenie się stanu naturalnego środowiska, a zmiany i uciążliwości w trakcie budowy będą krótkotrwałe i będą miały charakter odwracalny.

g) **obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:**

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) **gęstość zaludnienia:**

Planowana inwestycja sąsiaduje z zabudową mieszkaniową. Gęstość zaludnienia w gminie Blachownia, gdzie będzie realizowana inwestycja wynosi 194 os./km^2 (dane z 2019r.).

i) **obszary przylegające do jezior:**

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami przylegającymi do jezior.

j) **uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:** Nie dotyczy.

k) **wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:**

Ustalono, że teren, na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków stwierdza się brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry".

3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt. 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy ooś, wynikające z:

a) **zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać**:

Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany zasięgu geograficznego oddziaływania, ani też nie przyczyni się do zmiany oddziaływania na dotychczasową liczbę ludności. Biorąc pod uwagę skalę, rodzaj zastosowanych rozwiązań organizacyjno-technicznych oraz lokalizację inwestycji stwierdzono, że nie będzie ono źródłem znaczących emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

b) **transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze**:

Charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizacja (z dala od granic państwa) wyklucza transgraniczne oddziaływanie inwestycji na środowisko.

c) **charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania**:

Inwestycja nie powinna obciążać infrastruktury technicznej. Projektowane przedsięwzięcie nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności.

d) **prawdopodobieństwa oddziaływania:**

W karcie informacyjnej zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko, których zastosowanie zminimalizuje prawdopodobieństwo wystąpienia znaczących oddziaływań.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Oddziaływanie jakie wystąpi podczas realizacji inwestycji spowodowane pracą sprzętu technicznego będzie mieć charakter okresowy i ustąpi wraz z zakończeniem prac. Inwestycję należy przeprowadzić zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w karcie informacyjnej w/w przedsięwzięcia.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

W przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia, przedstawione zostały rozwiązania minimalizujące oddziaływania zadania na środowisko. Ze względu na zakres planowanego przedsięwzięcia oraz jego charakterystykę nie przewiduje się kumulacji oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się wystąpienia pogorszenia jakości wód podziemnych oraz znaczącego zwiększenia emisji hałasu w granicach w/w działki w stosunku do stanu istniejącego.

g) **możliwości ograniczenia oddziaływania**:

W karcie informacyjnej wskazano rozwiązania mające na celu zapobieganie oraz ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na warunki życia i zdrowie ludzi,

między innymi w fazie realizacji przedsięwzięcia prowadzenie prac w porze dziennej, stosowanie sprzętu i środków transportu we właściwym stanie technicznym.

Po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z wymaganymi dokumentami pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ustalono, że w przedmiotowym przypadku nie zachodzą szczegółowe uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę skalę, charakterystykę i usytuowanie przedsięwzięcia, a także jego możliwe oddziaływanie na środowisko oraz uzyskane stanowiska organów opiniujących, Burmistrz Blachowni uznał, iż nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Określenie warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych w niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynika z potrzeby ograniczenia uciążliwości związanych z emisją hałasu w trakcie budowy, zanieczyszczeń powietrza i środowiska gruntowo-wodnego. Wskazane warunki są zgodne z rozwiązaniami przedstawionymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Burmistrz Blachowni obwieszczeniem znak: OS.6220.3.2026.9 z dnia 24.03.2026 r. na podstawie art. 10 k.p.a. przed wydaniem decyzji środowiskowej zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją w Urzędzie Miejskim w Blachowni i wypowiedzenia się w w/w sprawie co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem.

W/w obwieszczenie zostało umieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Blachowni, wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w pobliżu realizacji inwestycji (wywieszono na tablicy ogłoszeń - ul. Malicka).

W trakcie wyznaczonego terminu do tutejszego Urzędu nie wpłynęły wnioski, uwagi ani zażalenia od stron prowadzonego postępowania.

Ustalone warunki wynikają z obowiązujących regulacji prawnych w zakresie prawa ochrony środowiska, a zatem należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od wydanej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Na podstawie art. 127a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
2. Zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje o których mowa w art. 72 ust. 1 i przyjmujący zgłoszenia o których mowa w art. 72 ust. 1a w/w ustawy.
3. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

4. Uzyskanie przedmiotowej decyzji nie zwalnia wnioskodawcy z obowiązku uzyskania innych uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Burmistrz Blachowni
Cezary Osiński

Załączniki:
- Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy ooś.

Otrzymują:
1. – Wnioskodawca
2. Pozostałe strony w ilości powyżej 10: wyznaczone zgodnie z art. 28 k.p.a i art. 74 ust. 3a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – zastosowanie art. 49 k.p.a. - BIP,
4. a/a, B.Sz.

Do wiadomości:
1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach, pl. Grunwaldzki 8-10, 40-127 Katowice
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Częstochowie ul. Jasnogórska 15a, 42-200 Częstochowa
3. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Zarząd Zlewni w Sieradzu, Pl. Wojewódzki 7, 98 – 200 Sieradz
4. Starostwo Powiatowe, ul. Sobieskiego 9, 42-200 Częstochowa

Od niniejszej decyzji uiszczono opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Urząd Miejski w Blachowni
Biuro Podawcze

wysłano dnia 2026 -04- 17

Podpis .....

Załącznik do decyzji
o środowiskowych uwarunkowaniach
znak: OS.6220.3.2026.10
z dnia 16 kwietnia 2026 roku

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie 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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.)

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działki o nr ewidencyjny 21, obręb 0005 Malice, gmina Blachownia o łącznej powierzchni 15 180 m^2. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie do 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z budową drogi wewnętrznej oraz realizację elementów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektu oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach planowanej inwestycji.

Teren, na którym przewiduje się realizację przedsięwzięcia oraz tereny w ich sąsiedztwie nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane zamierzenie budowlane będzie się charakteryzowało następującym bilansem terenu:

- nadziemna intensywność zabudowy min. 1 062,6 m^2 max. 4 857,6 m^2,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 2 428,8 m^2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 9 867 m^2.

Przedmiotowe budynki mieszkalne o wysokości zabudowy do 9 m metrów będą zawierały jedną lub dwie kondygnacje naziemne. Dopuszcza się zaprojektowanie garażu jedno lub dwustanowiskowego dla samochodów osobowych w obrysie bryły budynku mieszkalnego. Opcjonalnie projektuje się drugą kondygnację naziemną w formie pierwszego piętra lub w formie użytkowego poddasza.

Każdy dom będzie wyposażony w instalacje wewnętrzne: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną oraz źródło ciepła spełniające aktualne normy efektywności energetycznej i emisyjności. Instalacje wewnętrzne będą zasilane w media z indywidualnych przyłączy do sieci miejskich (publicznych) przebiegających w drodze gminnej ulicy Malickiej.

Każdy budynek będzie posiadał osobne opomiarowanie zużycia wody, energii elektrycznej, gazu sieci (jeżeli taka sieć zostanie wybudowana) oraz będzie miał osobne przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej (jeżeli taka sieć powstanie). Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej każdy budynek będzie miał wybudowany osobny zbiornik na nieczystości płynne opróżniane przez specjalistyczne firmy i rozliczane indywidualnie przez

każdego właściciela (użytkownika) budynku mieszkalnego osobno. Alternatywnie do zbiorników bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne mogą zostać wybudowane przydomowe oczyszczalnie ścieków, przy czym dopuszcza się indywidualny wybór rozwiązania dla każdego budynku osobno.

Każdy budynek będzie miał indywidualne źródło ciepła do ogrzewania pomieszczeń w budynku oraz do przygotowywania ciepłej wody użytkowej. Dopuszcza się wersję kombinowaną np. pompa ciepła wspomagana instalacją gazową zasilaną z indywidualnej butli gazowej lub z miejskiej sieci gazowej a przeznaczoną do zasilania kotła centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz do kuchenki gazowej w kuchni przeznaczonej do przygotowywania posiłków.

Przewiduje się montaż instalacji niskonapięciowych tj. instalacji domofonowej lub dzwonkowej, instalację sterowania bram wjazdowych i elektrozamków furtek, instalacji telewizji monitoringu CCTV, instalacji automatycznego sterowania oświetleniem oraz instalacje sterowania roletami.

Jako opcję dopuszcza się wyposażenie budynków w instalację fotowoltaiczną do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne budynku. Instalacje fotowoltaiczne będą wykonane w formie paneli fotowoltaicznych montowanych na dachu na konstrukcji wsporczej lub w formie pokrycia dachowego (dachówki lub blachodachówki) pełniącego jednocześnie funkcję hydroizolacji i funkcję ogniwa fotowoltaicznego.

Eksploatacja osiedla będzie miała charakter typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie będzie generowała uciążliwości wykraczających poza teren inwestycji.

Wody opadowe będą odprowadzane do projektowanego indywidualnego (dla każdego budynku osobno) systemu kanalizacji deszczowej wyposażonej w zbiornik na wody opadowe i roztopowe zakończonego układem rozsączania do gruntu lub do podlewania zieleni urządzonej wokół budynku. Dopuszcza się zagospodarowywane wód opadowych i roztopowych na terenie działki poprzez powierzchniowe rozsączanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Odpady bytowo-gospodarcze (komunalne) będą gromadzone selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach i odbierane przez uprawniony podmiot. Każdy budynek mieszkalny będzie miał osobne miejsce selektywnej zbiórki odpadów i odbierane przez uprawniony podmiot wskazany w gminnym systemie zbiórki odpadów z terenu Gminy Blachownia.

Komunikację zapewni droga wewnętrzna wraz ze zjazdem do publicznej drogi gminnej ulicy Malickiej, a ruch pojazdów będzie ograniczony do typowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej natężenia. Każdy budynek mieszkalny będzie miał osobne miejsca postojowe (minimum 2 miejsca na budynek) przypisane do każdego budynku osobno.

Oddziaływanie na środowisko będzie związane przede wszystkim z etapem realizacji inwestycji i prowadzeniem prac budowlanych. W tym zakresie będzie miało charakter odwracalny i ograniczony w czasie.

Przedsięwzięcie, na etapie eksploatacji, nie będzie źródłem znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

Źródłem hałasu wytwarzanego na etapie realizacji przedsięwzięcia będą maszyny i urządzenia budowlane, jak również pojazdy ciężarowe dowożące na teren budowy materiały budowlane oraz wywożące odpady. Inwestor ma obowiązek przestrzegania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń stosowanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. 2005 nr 263, poz. 2202 ze zm.). Ograniczaniu emisji hałasu sprzyjać będzie organizacja placu budowy i robót oraz stosowanie sprawnych, dobrze utrzymanych i nowoczesnych urządzeń.

W celu ograniczenia poziomu hałasu emitowanego na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej praca ciężkiego sprzętu organizowana będzie w taki sposób, by unikać jednoczesnej pracy urządzeń emitujących hałas o dużym natężeniu, a także eliminować pracę maszyn na jałowym biegu.

W miejscu prowadzenia robót wystąpi emisja pyłu związana z wykonywaniem prac ziemnych, poruszaniem się pojazdów i maszyn po nieutwardzonych drogach. Biorąc pod uwagę charakter robót i czas trwania, ich wpływ na stan powietrza będzie ograniczony do bezpośredniego sąsiedztwa inwestycji.

Uciążliwości wynikające z etapu budowy przy zachowaniu wskazanych warunków będą miały charakter krótkotrwały, lokalny i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Na etapie eksploatacji budynki mieszkalne nie stanowią źródła znaczących oddziaływań w zakresie hałasu czy emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Burmistrz Blachowni

Cezary Osiński