



Załącznik nr 1 do decyzji  
o środowiskowych uwarunkowaniach  
nr OŚ.6220.2.2025  
z dnia 28 maja 2026 r.

### Charakterystyka przedsięwzięcia

#### Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko i zostało zakwalifikowane do § 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie do 98 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z możliwością budowy budynków garażowo-gospodarczych na części działek 83/12, 87, 90/10, obręb Radom, gmina Ryczywół. Będą to budynki mieszkalne jednorodzinne, maksymalnie dwukondygnacyjne z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się do 10 % ilości budynków jako dwulokalowych. Budynki posadowione zostaną w systemie jednoliniowym, wzdłuż dróg lokalnych przebiegających pomiędzy ww. działkami. Całkowita powierzchnia w/w działek wynosi 137,47 ha. Natomiast powierzchnia, która ulegnie przekształceniu w ramach inwestycji wynosić będzie 11,88 ha (dz. nr 83/12 – ok. 5,28 ha, dz. nr 87 – ok. 5,40 ha, dz. nr 90/10 – ok 1,20 ha). Z zainwestowania zostaną wyłączone grunty rolne III klasy bonitacyjnej. Działki, na których realizowane będzie przedsięwzięcie nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z ewidencją gruntów stanowią grunty orne, nieużytki, grunty rolne zabudowane, pastwiska trwałe oraz grunty rolne pod rowami. Otoczenie planowanego przedsięwzięcia stanowią użytki rolne, zabudowa jednorodzinna oraz zagrodowa oraz drogi i lasy.

#### Rodzaj technologii:

Wnioskodawca planuje dokonać podziału geodezyjnego działek nr 83/12, 87, 90/10 oraz realizację zabudowy mieszkaniowej (kolejno 40-44, 35-44 oraz 8-10 budynków mieszkalnych) i budynków garażowo-gospodarczych. Powierzchnia wydzielonych działek wynosić będzie od 850 m<sup>2</sup> – 1200 m<sup>2</sup>. Dostęp komunikacyjny do projektowanych działek zostanie zapewniony od strony drogi gminnej – dz. nr 86/2, dz. nr 88 (droga powiatowa) i projektowanej drogi wewnętrznej. Zgodnie z uzupełnieniami do kip Inwestor nie planuje wykonywać powierzchni utwardzonej na drogi dojazdowe.



W ramach przedsięwzięcia zostanie zrealizowana typowa **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** o następujących parametrach (parametry orientacyjne, które zostaną szczegółowo wyznaczone podczas opracowywania szczegółowej dokumentacji projektowej):

- powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku mieszkalnego: od ok. 60 m<sup>2</sup> do 160 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% (z wyłączeniem terenu przeznaczanego pod drogę),
- frontowa linia zabudowy bez drogi wewnętrznej: od 7 m do 10 m,
- frontowa linia zabudowy: linia zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej – od 6 m do 8 m,
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: od 6 m do 16 m,
- suma powierzchni kondygnacji naziemnych: od 60 m<sup>2</sup> do 320 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2 (w tym poddasze użytkowe),
- liczba kondygnacji podziemnych: 1-1 (z dopuszczonym podpiwniczeniem budynku),
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: od 60 m<sup>2</sup> do 160 m<sup>2</sup>,
- rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy zbiegający się symetrycznie w kalenicy; pokrycie: dachówka lub dachówkopodobne,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: dach pochyły - od 12° do 45°, dach płaski – do 12°,
- wysokość kalenicy dachu: dach pochyły - od 4,5 m do 9 m, dach płaski do 4 m,
- usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe od frontowej linii zabudowy.

W ramach przedsięwzięcia zostaną zrealizowane również **budynki garażowo - gospodarcze wolno stojące**, o następujących parametrach (parametry dla jednej działki budowlanej):

- powierzchnia zabudowy dla pojedynczego projektowanego budynku wyniesie: od ok. 15 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>,
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: od 3,0 m – 10,0 m,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: od 15 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1-1, liczba kondygnacji podziemnych: 1-1,
- poddasze nieużytkowe,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: od ok. 15 m<sup>2</sup> do ok. 70 m<sup>2</sup>,
- rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy zbiegający się symetrycznie w kalenicy; pokrycie: dachówka lub dachówkopodobne,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: dach pochyły - od 12° do 45°, dach płaski – do 12°,
- wysokość kalenicy dachu: dach pochyły - od 2,0 m do 6,0 m, dach płaski do 4 m,
- usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku: równoległe lub prostopadłe od frontowej linii zabudowy.

Planuje się wykonanie budynków w typowej technologii murowanej, z dopuszczeniem możliwości wyboru innej, powszechnie stosowanej w tym celu technologii (np. modułowej, szkieletowej, czy budowy domu z bali drewnianych). Wnioskodawca planuje sprzedaż działek pod zabudowę mieszkaniową, wobec czego istnieje prawdopodobieństwo wykonania budynków w technologii innej niż murowana, opracowanej indywidualnie przez nabywcę terenu, przy czym ogóle zasady zagospodarowania terenu pozostaną niezmienione i będą uwarunkowane między innymi decyzją o warunkach zabudowy.

Zaplanowano następujące rozwiązania dotyczące infrastruktury:

- zaopatrzenie w wodę – realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej; zostało wydane zapewnienie na wybudowanie przyłącza wodociągowego,
- odprowadzenie ścieków – do szczelnego, atestowanego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 15 m<sup>3</sup>, odpowiedni rodzaj i pojemność zbiornika zostaną dobrane przez uprawnionego dystrybutora rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej; ścieki bytowe będą okresowo wywożone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków,
- energia elektryczna – pobierana będzie z sieci energetycznej; wydano zapewnienie o możliwości przyłącza do sieci energetycznej przez zewnętrznego gestora,
- źródło ciepła – nie opracowano szczegółowych rozwiązań, dotyczących pozyskiwania energii cieplnej. Wnioskodawca chce pozostawić możliwość wyboru sposobu ogrzewania domów przyszłym właścicielom. Niemniej wybór źródeł ciepła będzie się opierał na zastosowaniu niskoemisyjnych i ekologicznych rozwiązań w tym m.in. wysokosprawnych kotłów (najwyższej – 5 klasy), zasilanych paliwem o niskiej emisyjności do atmosfery, pomp ciepła, paliwa gazowego, itp. Nie planuje się montażu systemów klimatyzacji i wentylacji. Wszystkie ww. przyłącza zostaną wykonane po wykonaniu odrębnych dokumentacji technicznych lub projektów branżowych, po uzyskaniu zgody od ich gestorów. Wody opadowe z dachów będą odprowadzane do ziemi systemem rynien. Dopuszcza się również rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez spływ powierzchniowy lub z uwagi na ograniczoną powierzchnię terenów utwardzonych (wyłącznie niezbędna powierzchnia piasza i jezdnia) powierzchniowo do gruntu, w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, przynależącej do zainwestowanej działki. Prace budowlane będą prowadzone w oparciu o szczegółową dokumentację techniczną, przez uprawnione podmioty zewnętrzne. Realizację przedmiotowego zamierzenia planuje się prowadzić w porze dziennej. Po zakończeniu prac budowlanych teren zostanie uprzątnięty. Dojazd do zabudowy mieszkaniowej, które mają się znajdować na opisywanych działkach, odbywać się będzie w głównej mierze poprzez zjazd z drogi (dz. nr 86/2 oraz nr 88), dalej będzie się odbywał wydzielonymi drogami wewnętrznymi. Drogi wewnętrzne będą komunikowały wszystkie budynki z drogą dojazdową, dojścia piesze, a także miejsca parkingowe (w ilości min. 2 miejsc dla każdej posesji). Na potrzeby obliczeń przyjęto, iż po terenie planowanego przedsięwzięcia będzie poruszało się ok. 148 pojazdów osobowych. Zostaną także wyznaczone miejsca magazynowania odpadów.

Szacuje się że nieruchomości zamieszkiwać będzie ok. 410 osób (ok. 4 os. w budynkach jednorodzinnych, ok. 6 os. w budynkach wielolokalowych). Szacowane roczne zużycie wody wynosić będzie ok. 14.760 m<sup>3</sup>/rok, a energii elektrycznej 1599 MWh/ rok. Roczna ilość wytwarzanych odpadów komunalnych wynosić będzie ok. 143,5 Mg/ rok.

Prace budowlane prowadzone będą z wykorzystaniem typowych materiałów budowlanych oraz sprzętu ciężkiego. Powstałe w czasie budowy odpady gromadzone będą selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom do zagospodarowania. Ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych sanitariatach i przekazywane uprawnionym podmiotom do zagospodarowania w oczyszczalni ścieków.

#### **Rozwiązania chroniące środowisko:**

- w ramach inwestycji nie będzie dochodziło do wycinki drzew i krzewów,
- nie planuje się likwidacji śródpolnego zbiornika (zlokalizowanego na dz. nr 87),
- prace realizacyjne prowadzenie będą wyłącznie w porze dziennej, w oparciu o ustalony harmonogram prac oraz szczegółową dokumentację projektową i techniczną, przy zachowaniu zasad sztuki budowlanej,
- używany będzie wyłącznie sprawny technicznie sprzęt a wszelkie usterki niezwłoczne usuwanie;
- silniki pojazdów spalinowych i sprzęt będą podczas ich postoju i rozładunku,
- gospodarowanie wykorzystywanymi surowcami, materiałami i mediami prowadzone będzie rozważnie i oszczędnie,
- odpady powstałe podczas budowy i eksploatacji przedsięwzięcia gromadzone będą selektywnie;
- gospodarowanie odpadami powstałymi w czasie budowy odbywać się będzie z zastosowaniem hierarchii postępowania z odpadami; odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do zagospodarowania,
- plac budowy wyposażony zostanie w sorbenty służące do usuwania wycieków substancji zawierających związki szkodliwe,
- teren budowy uprzątnięty będzie po zakończeniu prac realizacyjnych,
- wykorzystane będą paliwa o niskiej emisyjności do środowiska oraz wysokosprawne kotły jako indywidualne źródło ciepła oraz ciepłej wody,
- budynki oraz towarzysząca infrastruktura wykonana będzie w technologii pozwalającej na ich wieloletnią, bezpieczną eksploatację,
- wszelkie usterki i awarie będą niezwłoczne usuwane (jak np. nieszczelności sieci wodociągowej),
- wody opadowe odprowadzane będą do gruntu w sposób niezorganizowany lub/i do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, a następnie do gruntu bez powodowania szkody dla gruntów sąsiednich.

**Wójt Gminy**  
**/-/ Roman Trzęsimiech**