



Załącznik nr 1 do decyzji
o środowiskowych uwarunkowaniach
nr OŚ.6220.3.2025
z dnia 8.06.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zostało zakwalifikowane do § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 88 lit. e 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 43 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowo - gospodarczymi oraz niezbędną infrastrukturą, w tym projektowaną drogą wewnętrzną na dz. nr ewid. 250/1, 250/2, 251 i 252, obręb Ludomy, gmina Ryczywół. Łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 4,96 ha i przedsięwzięcie zajmie całą ich powierzchnię. W wyniku podziału geodezyjnego powstanie do 43 działek budowlanych. Wydzielona zostanie również nowo projektowana droga wewnętrzna. Dojazd zapeniony zostanie z drogi gminnej – dz. nr 76. Powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku mieszkalnego wyniesie do 150 m². Działki, na których realizowane będzie przedsięwzięcie nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z ewidencją gruntów stanowią grunty orne, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane. Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015 - bezpośrednie sąsiedztwo. Ponadto przedsięwzięcie położone jest w części na ponadregionalnym korytarzu ekologicznym GKPnC-7E Puszcza Notecka – Puszcza Zielonka. Na terenie planowanej inwestycji przebiega strefa występowania stanowisk archeologicznych. Teren działek pokryty jest drzewami i krzewami, natomiast na dz. nr 250/2 znajduje się budynek – pustostan. Otoczenie planowanego przedsięwzięcia stanowi głównie zabudowa zagrodowa i jednorodzinna oraz lasy i pola uprawne.

Rodzaj technologii:

W ramach inwestycji planuje się dokonanie wylesienia działek, obejmującego pow. 4,3 ha oraz rozbiórkę istniejącego budynku. W wyniku podziału geodezyjnego wydzielone zostaną maksymalnie 43 działki, na których powstanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącymi budynkami garażowo – gospodarczymi, po jednym budynku mieszkalnym i garażowo – gospodarczym na działce. Pow. działek wyniesie od 900 m² - 1200 m². W ramach działań kompensacyjnych co najmniej 50 % pow. działek będzie zadrzewiona. Przewiduje się realizację dróg wewnętrznych o łącznej długości ok. 657 mb. Dopuszcza się utwardzenie dróg w formie nawierzchni przepuszczalnej z kruszywa.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, na dz. o nr 250/1, 250/2, 251, 252 zostanie zrealizowana typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o następujących parametrach:

Budynki jednorodzinne

- powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku mieszkalnego wyniesie od ok. 70 m² do 150 m²,
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: od 7,0 m do 15,0 m,
- suma powierzchni kondygnacji naziemnych: od 70 m² do 250 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 0,
- liczba kondygnacji podziemnych: 0,
- rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: płaski, dwu-, cztero- lub wielospadowy zbiegający się symetrycznie w kalenicy; pokrycie: dachówka lub dachówkopodobne,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 1° do 45°,
- wysokość kalenicy dachu: od 3,5 m do 9,0 m,
- ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły pojedynczego budynku mieszkalnego 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).

Budynku garażowo - gospodarcze

- powierzchnia zabudowy dla pojedynczego projektowanego budynku wyniesie: od ok. 20 m² do 60 m²,
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku: od 4,0 m – 10,0 m,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: od 20 m² do 60 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1-1, liczba kondygnacji podziemnych: 0,
- poddasze nieużytkowe,

- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 0,
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 1° do 45°,
- wysokość kalenicy dachu: od 2,0 m do 6,0 m.

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).

Wszystkie podane wielkości powierzchni zostały określone orientacyjnie i zostaną szczegółowo wyznaczone podczas opracowywania szczegółowej dokumentacji projektowej. Wnioskodawca planuje sprzedaż działek pod zabudowę mieszkaniową, wobec czego istnieje możliwość wykonania budynków w innej technologii niż zakładana.

Na każdej z działek zostanie wykonana niezbędna powierzchnia utwardzona (podjazd, wejście na posesję). Pozostała powierzchnia pozostanie biologicznie czynna. Działki będą posiadały wyznaczone min. 2 miejsca parkingowe i miejsca na odpady komunalne. Planuje się, że teren przedsięwzięcia zamieszkiwać będzie ok. 172 os. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z sieci gminnej wodociągowej. Szacowane roczne zużycie wody w wyniku eksploatacji inwestycji wyniesie do ok. 6192 m³/rok. Odprowadzenie ścieków bytowych (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej) realizowane będzie do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 15 m³, 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. W chwili obecnej brak jest systemu kanalizacji sanitarnej. Energia elektryczna dostarczana będzie z sieci elektrycznej przez zewnętrznego gestora i wynosić będzie ok. 670,8 MWh/rok. Nie opracowano szczegółowych rozwiązań, dotyczących pozyskiwania energii cieplnej, gdyż 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, pelletem, itp. Wszystkie w/w 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, zgodnie z nałożonymi warunkami. Prace budowlane będą prowadzone w oparciu o szczegółowe dokumentacje techniczne, przez uprawnione podmioty zewnętrzne. Realizacja przedmiotowego zamierzenia prowadzona będzie w porze dziennej. 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. Po zakończeniu prac budowlanych teren zostanie uprzątnięty.

Rozwiązania chroniące środowisko:

- w ramach inwestycji będzie dochodziło do wycinki drzew i krzewów, która zostanie rekompensowana nasadzeniami zastępczymi, zgodnie z nałożonymi warunkami,
- 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 sprzętu 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 usuwanie (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