

3. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia:

- odpady wytworzone na etapie eksploatacji inwestycji należy przekazywać firmom posiadającym zezwolenia do ich transportowania i magazynowania, docelowo odpady po dokonaniu segregacji należy zdeponować na właściwym składowisku odpadów;
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu przez przepuszczaną powierzchnię utwardzoną, natomiast wody z powierzchni dachów wskazane jest gromadzić w zbiornikach retencyjnych;
- ścieki sanitarne z budynków mieszkalnych, do czasu podłączenia się do kanalizacji sanitarnej, należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych o poj. do 10 m³ każdy,
- ścieki bytowe, odpady komunalne będą wywożone przez specjalistyczne firmy działające na terenie gminy Pszczew;
- planowaną zabudowę należy przyłączyć do sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, gazowej oraz elektroenergetycznej zgodnie z warunkami i wskazaniem właściwych gestorów sieci;
- w budynkach należy zastosować piece grzewcze oparte na paliwach niskoemisyjnych z preferencją wykorzystania dodatkowo niekonwencjonalnych źródeł energii.

4. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę:

- odpady stałe zbierane będą w pojemnikach, w miejscach zagospodarowanych w ten sposób dla każdego lokalu,
- ścieki sanitarne odprowadzane będą do bezodpływowego szczelnego zbiornika typu szambo docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- hałas wytwarzany w trakcie użytkowania obiektów nie przekroczy na granicach terenu inwestycji wartości progowej dla zabudowy zamieszkania zbiorowego. Na etapie realizacji inwestycji zakłada się okresowe przekroczenie hałasu do 100-110 dB związanego z pracą maszyn budowlanych,
- nie przewiduje się uciążliwości dla terenów sąsiednich,
- nie przewiduje się zanieczyszczenia środowiska w wyniku zapylenia i zanieczyszczenia podczas dowożenia materiałów budowlanych,
- przy sytuowaniu budynków należy zachować wymagane prawem odległości od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, odległości od dróg publicznych oraz odległości od pozostałych działek ewidencyjnych,
- woda deszczowa będzie rozdysponowana w obrębie każdej działki zajmowanej przez budynek na powierzchnię chłonną lub będzie zbierana do zbiorników i użytkowana np. do podlewania. Z pozostałego terenu woda deszczowa będzie odprowadzana do gruntu za pośrednictwem kostki betonowej wibroprasowanej..

5. Inwestycja nie jest przedsięwzięciem zaliczanym do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

6. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie:

- oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę;
- postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

UZASADNIENIE

Inwestor – Pan ~~Karol Koch, zam. ul. Wybudowanie 5, 66-330 Pszczew~~, wnioskiem z 2021-05-05 wystąpił do Wójta Gminy Pszczew o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w miejscowości Pszczew wraz z podziałem istniejącej działki rolnej na działki budowlane i działki pod drogi wewnętrzne”.

Planowana inwestycja będzie realizowana na dz. nr 1887 – obręb Pszczew, gm. Pszczew.

Teren, na którym planowana jest lokalizacja przedsięwzięcia znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, w granicach obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 – Ryńca Jezior Obrzańskich oraz Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie §3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz w myśl art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o *uioś*, jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pismem z 24 maja 2021 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku – uzupełnienie wpłynęło 2021-06-10.

Zawiadomieniem z 2021-05-24 poinformowano strony postępowania o jego wszczęciu. W związku z tym, że liczba stron postępowania przekracza 10, działając na podstawie art. 49 k.p.a oraz art. 73 ust. 3 ustawy *uioś*, strony postępowania zawiadomiono poprzez podanie informacji do publicznej wiadomości, zamieszczając zawiadomienie na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie BIP.

Na etapie wszczęcia postępowania, żadna ze stron nie wniosła uwag lub wniosków do prowadzonej sprawy.

Działając na podstawie z art. 64 ust.1 ustawy *uioś* wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., z prośbą o wydanie opinii w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu, pismem z 2021-07-07, nr NS.NZ.4201.70.2021, zajął stanowisko, że dla planowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim, pismem z 2021-07-02 nr PO.ZZŚ.1.435.219m.EM, wezwało organ prowadzący postępowanie, do uzyskania od Inwestora i przedstawienia dodatkowych wyjaśnień. Pismem z 2021-07-15 wezwano Inwestora o przedstawienie informacji wymaganych przez PGW – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. Uzupełnienie wniosku zostało przedłożone do Urzędu Gminy Pszczew 2021-11-18 - pismem z 2021-11-22 przekazano odpowiedź organowi PGW – Wody Polskie.

Pismem z 2021-12-23 nr PO.ZZŚ.1.435.219m.2021.EM, PGW – Wody Polskie w Gorzowie Wlkp., przedstawiło opinię, w której Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z 2021-06-30 nr WZŚ.4220.446.2021.PT, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, wydał opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz ustalił zakres raportu.

W związku z powyższymi postanowieniami z 2022-01-05 Wójt Gminy Pszczew nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ustalając zakres raportu oraz zawiesił postępowanie w sprawie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę przedmiotowego raportu.

Obwieszeniem z 2022-01-05 powiadomiono strony postępowania, poprzez podanie do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie BIP, o wydaniu ww. postanowień w sprawie.

Inwestor, w dniu 2022-05-26 złożył do Urzędu Gminy Pszczew wymagany raport oddziaływania inwestycji na środowisko.

Postanowieniem z 2021-06-01 podjęto zawieszono postępowanie w sprawie i pismem z 2022-06-01 przekazano raport oddziaływania na środowisko Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska, celem uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia.

Obwieszczeniem z 2022-06-01 podano do publicznej wiadomości o złożeniu przez Inwestora raportu oraz podjęciu postępowania, informując o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Postanowieniem z 2022-07-05 nr WZŚ.4221.106.2022.PT Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim uzgodnił realizację przedsięwzięcia w wariantcie wnioskowanym przez Inwestora oraz określił warunki, które zawarto w sentencji niniejszej decyzji.

2022-07-14 do urzędu Gminy Pszczew wpłynęło zawiadomienie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, przekazujące do załatwienia zgodnie z właściwością wniosek fundacji pn. Grand Agro Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego, o dopuszczenie na prawach strony organizacji ekologicznej do postępowania w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z 2022-07-25 dopuszczono fundację do udziału w postępowaniu na prawach strony. Postanowienie podano do publicznej wiadomości na tablicy Urzędu Gminy Pszczew oraz na stronie BIP urzędu.

Obwieszczeniem z 2022-07-25 powiadomiono strony postępowania, poprzez podanie do publicznej wiadomości na stronie BIP i na tablicy ogłoszeń urzędu, o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w ramach którego przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko, informując o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w Urzędzie Gminy Pszczew, od poniedziałku do piątku w godzinach pracy, możliwości składania uwag i wniosków w powyższej sprawie w formie pisemnej, elektronicznej lub ustnej do protokołu, w siedzibie Urzędu Gminy Pszczew w terminie 30 dni od dnia doręczenia obwieszczenia.

Działając na podstawie art. 10 §1 Kpa, po przeanalizowaniu akt sprawy, obwieszczeniem z 2022-09-05 powiadomiono strony postępowania, poprzez podanie do publicznej wiadomości na stronie BIP i na tablicy ogłoszeń urzędu, o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy lub złożeniem uwag / wniosków.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy całości zgromadzonego materiału, opinii oraz uzgodnień właściwych w sprawie organów, orzeczono wydać pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji pn. „Budowa 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w miejscowości Pszczew, gmina Pszczew wraz z podziałem istniejącej działki rolnej na działki budowlane i działki pod drogi wewnętrzne”.

Stwierdzono, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko spełnia wymagania formalne wynikające z art. 66 *uioś*. W raporcie przeprowadzono analizy, określono oddziaływanie i potencjalne zagrożenia środowiska związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił przedmiotową inwestycję określając jednocześnie warunki konieczne do spełnienia w celu prawidłowej realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest decyzją, w której dokonywana jest ocena oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko. Nie ustanawia ona żadnych uprawnień dla inwestora, stanowiących podstawę do podjęcia właściwych działań inwestycyjnych i nie może wywołać skutku w postaci jakichkolwiek zmian w środowisku. Służy ona jedynie ocenie, czy planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i stanowi etap poprzedzający uzyskanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 *uooś*.

Fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie może być bowiem oceniany jako okoliczność wyrządzająca szkodę dla środowiska lub powodująca trudne do odwrócenia skutki. Niniejsza decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania, będąc etapem procesu inwestycyjnego, daje Inwestorowi prawo do wystąpienia o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Nie stanowi ona jednak aktu, który dawałby podstawę do rozpoczęcia jakichkolwiek robót i realizacji inwestycji, a tym samym nie narusza na tym etapie inwestycyjnym żadnych praw w postaci wyrządzenia szkody dla środowiska naturalnego czy zagrożenia.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o powołane przepisy prawa, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Pszczew w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wniosek powinien zostać złożony nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stała się ostateczna.

WÓJT
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia
2. Klauzula informacyjna RODO

Otrzymują:

1. Inwestor: ~~Pan Karol Koch~~
~~Ul. Wybudowanie 5, 66-330 Pszczew~~
2. Strony postępowania poprzez podanie do publicznej wiadomości (BIP, tablica ogłoszeń).
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzecz.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Inwestor: ~~Karel Koch, ul. Wybudowanie 5, 66-330 Pszczew~~

Nazwa inwestycji: „Budowie 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w miejscowości Pszczew, gmina Pszczew wraz z podziałem istniejącej działki rolnej na działki budowlane i działki pod drogi wewnętrzne”

Przedsięwzięcie polega na budowie 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie działki ewid. nr 1887, usytuowanych w miejscowości Pszczew gmina Pszczew wraz z podziałem istniejącej działki rolnej na działki budowlane, działki pod drogi wewnętrzne i pasy techniczne. Powierzchnia działki wynosi 3,4931 ha.

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i zjazdami.

Parametry planowanego przedsięwzięcia:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 90 do 180 m²;
- kubatura pojedynczego budynku: do 1.500 m³;
- liczba kondygnacji nadziemnych : 1-2, w tym parter + poddasze użytkowe;
- rodzaj i forma pokrycia dachu : dachy dwu i wielospadowe z możliwością stosowania lukarn i facjatek;
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 20 do 45 stopni;
- wysokość projektowanej zabudowy : do 11 m licząc od poziomu gruntu przed wejściem do parteru budynku do poziomu kalenicy. Przyjęcie poziomu posadzki parteru jako punktu odniesienia podyktowane jest istniejącym ukształtowaniem i spadkami terenu;
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 16m dla pojedynczego budynku;
- szerokość elewacji szczytowej: do 16m dla pojedynczego budynku.

Zakres robót przedmiotowej inwestycji będzie obejmował:

- przygotowanie terenu pod inwestycję,
- wykonanie robót ziemnych i instalacyjnych,
- wykonanie fundamentów budynku oraz infrastruktury budowlanej i drogowej,
- budowę budynków, w tym parkingów,
- montaż urządzeń i wyposażenia budynków,
- wykonanie instalacji/sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie zabudowy,
- doprowadzenie energii elektrycznej i rozprowadzenie sieci po obiektach,
- doprowadzenie gazu i rozprowadzenie instalacji cieplnej po obiektach,

- wykonanie zabezpieczeń przeciwpożarowych i bhp,
- oznakowanie i oświetlenie terenu,
- wybudowanie dróg dojazdowych,
- zagospodarowanie terenów zielonych.

Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art.43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ponadto przy sytuowaniu budynków zostaną zachowane wymagane odległości 12m od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Z bilansu terenu wynika, że wskaźnik zajętości przez tereny niezainwestowane, tj. tereny zielone, wynosi ok. 60 %. Dla samych działek powierzchnia ekopozytywna wynosi ok. 70%.

Na terenie działki ewid. nr 1887 nie występują żadne naturalne zbiorowiska roślinne, brak tu jest także obiektów obszarowych objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Działka jest uprawiana rolniczo.

W fazie realizacji nie przewiduje się usuwania drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie będzie związana z niezamierzonym niszczeniem obszarów biologicznie czynnych. Nie planuje się również żadnej innej formy zajęcia powierzchni biologicznie czynnej (np. magazynowanie odpadów, materiałów budowlanych itp.).

Przewiduje się przyłączenie planowanej zabudowy domów jednorodzinnych do sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, gazowej oraz elektroenergetycznej zgodnie z warunkami i wskazaniem właściwych gestorów sieci.

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej na działce nr 1402, biegnącej wzdłuż frontu działki od ulicy Trzcielskiej. Teren inwestycji będzie obsługiwany komunikacyjnie poprzez w/w drogę gminną oraz projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne, wydzielone z powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję, będącej własnością Inwestora. Część działek budowlanych dostępna będzie bezpośrednio z istniejącej drogi gminnej, usytuowanej na działce nr 1402. Pozostałe działki budowlane dostępne będą z projektowanych dróg dojazdowych wewnętrznych (wydzielonych z działki Inwestora). Droga ta zapewnia dojazd do budynków mieszkalnych oraz dojazd do parkingów.

Na terenie działki ewid. nr 1887 nie występują żadne naturalne zbiorowiska roślinne, brak tu jest także obiektów obszarowych objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Działka jest uprawiana rolniczo i w tym roku pole zagospodarowano pod zasiew zbóż.

W fazie realizacji nie przewiduje się usuwania drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie będzie związana z niezamierzonym niszczeniem obszarów biologicznie czynnych. Nie planuje się również żadnej innej formy zajęcia powierzchni biologicznie czynnej (np. magazynowanie odpadów, materiałów budowlanych itp.).

Mając na uwadze art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zmianami) w związku z rozporządzeniem

Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138) stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tym bardziej do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Oddziaływanie przedsięwzięcia nie obejmuje swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie.

Ze względu na rodzaj inwestycji nie ma także podstaw do utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

WÓJT
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski