

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82 art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) zwanej dalej uioś, a także § 3 ust.1 pkt 55 lit.b 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.), po rozpatrzeniu wniosku z 26 października 2022 r., uzupełnionego pismem z 09 grudnia 2022 r., złożonego przez inwestora – Panią Ewę Walczyk, dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 10 budynków letniskowych, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 63 – obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew”

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 10 budynków letniskowych, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 63 – obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew”.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Przedmiotem przedsięwzięcia będzie budowa 10 budynków letniskowych, drogi wewnętrznej, 10 przyłączy elektroenergetycznych, 10 przyłączy wodociągowych, 10 zbiorników bezodpływowych na nieczystości domowe z możliwością podłączeni do kanalizacji, 10 pojazdów i chodników na posesjach, zagospodarowanie przydomowej zieleni. Inwestycja zostanie zrealizowana na działce o nr ewidencyjnym 63 obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie. Łączna powierzchnia zajęta pod przedsięwzięcie wyniesie 0,95 ha.

2. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

- 2.1. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace związane z realizacją inwestycji prowadzić wyłącznie w porze dziennej (między 6.00 – 22.00).
- 2.2. Wody opadowe i roztopowe z terenów powierzchni utwardzonych (drogi wewnętrzne) odprowadzić do gruntu w granicach działki inwestycyjnej.
- 2.3. Do realizacji przedmiotowej inwestycji stosować urządzenia i sprzęt budowlany sprawny technicznie, spełniający wymogi dopuszczające go do użytku; rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem.
- 2.4. Plac budowy wyposażyć w odpowiednią ilość sorbentów, a ewentualne wycieki z maszyn budowlanych natychmiastowo neutralizować przy ich użyciu; zanieczyszczony grunt przekazać do unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom.

- 2.5. Naprawy wykorzystywanego sprzętu, konserwacji maszyn budowlanych oraz ich tankowania dokonywać poza terenem inwestycji, w miejscach do tego przystosowanych np. warsztatach i na stacjach paliw.
 - 2.6. Wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
 - 2.7. Baza materiałowa oraz miejsce postoju maszyn muszą być tak zlokalizowane oraz wykonane (uszczelnione), aby nie dopuścić do przedostania się do gleby substancji szkodliwych. W przypadku składowanych materiałów należy zadbać o uniemożliwienie ich rozmoczenia (np. z powodu deszczu) i spływania na glebę lub do wód.
 - 2.8. Zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty typu Toi – Toi, a następnie zapewnić ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty, do oczyszczalni ścieków.
 - 2.9. Odpady należy magazynować w sposób selektywny, w szczelnych i zamykanych pojemnikach i sukcesywnie przekazywać je wyspecjalizowanym podmiotom.
 - 2.10. Zaopatrzenie nowoprojektowanych budynków w wodę docelowo realizować z gminnej sieci wodociągowej, a do czasu jej wykonania, wodę pobierać z indywidualnych studni eksploatowanych w ramach zwykłego korzystania z wód z wydajnością nie przekraczającą 5,0 m³/dobę.
 - 2.11. Ścieki socjalno – bytowe powstające na etapie funkcjonowania inwestycji odprowadzać do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych o poj. 10 m³, zapewniając ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków. W przypadku wykonania w rejonie planowanej inwestycji sieci kanalizacji sanitarnej, budynki te należy podłączyć do sieci.
 - 2.12. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany (powierzchniowo) do gruntu w granicach działki do której Inwestor posiada tytuł prawny, w sposób, który nie spowoduje zmian stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
 - 2.13. Po zakończeniu robót budowlanych teren inwestycji należy uporządkować.
3. **Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:**
- 3.1. Wykonać maksymalnie 10 budynków letniskowych z infrastrukturą towarzyszącą.
 - 3.2. Wykonać maksymalnie 10 bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe o pojemności do 10,00 m³ każdy (jeden zbiornik dla jednego budynku).
4. **Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie:**
- 4.1. oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę;
 - 4.2. postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie

W dniu 26 października 2022 r. Pani Ewa Walczyk złożyła do Wójta Gminy Pszczew wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dziesięciu budynków letniskowych na działce o nr geodezyjnym nr 63 – obręb Borowy Młyn.

Pismem z 09 listopada 2022 r. wezwano Wnioskodawcę o usunięcia braków formalnych – uzupełnienie wniosku nastąpiło w dniu 09 grudnia 2022 r.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie 10 budynków rekreacji indywidualnej na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 63 – obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew.

Teren, na którym planowana jest lokalizacja przedsięwzięcia, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 63 – obręb Borowy Młyn, znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach obszarów Natura 2000 – „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” oraz „Rynna Jezior Obrzańskich”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b *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 zmianami)*, jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Po analizie wniosku, pismem z dnia 16 grudnia 2022 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. W związku z tym, że liczba stron postępowania przekracza 10, strony zawiadomiono zgodnie z art. 74 ust. 3 uioś oraz art. 49 k.p.a. - zawiadomienie podano do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pszczew, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pszczew oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w miejscowości Borowy Młyn oraz przekazanie zawiadomienia wnioskodawcy.

Pismami z 16 grudnia 2022 r. wystąpiono do właściwych w sprawie organów, tj. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowej Gospodarki Wodnej – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu, z wnioskiem o wydanie opinii w zakresie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Postanowieniem z 30 grudnia 2022 r., znak PO.ZZŚ.1.435.362.2022.KW, Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. wydał opinię, w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z 02 stycznia 2023 r., znak WZŚ.4220.760.2022.EK1, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wydał opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ustalając jednocześnie zakres raportu.

Pismem z 23 grudnia 2022 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu, wydał opinię, w której zajął stanowisko, że dla planowanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeanalizowaniu akt sprawy, oraz w związku z klasyfikacją przedsięwzięcia do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko i położeniem terenu inwestycji w granicach obszarów stanowiących formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zmianami), w dniu 10 stycznia 2023 r. wydano postanowienie o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określono zakres raportu.

W dniu 08 lutego 2023 r. wydano postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu przełożenia przez Wnioskodawcę raportu oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 maja 2023 r. Inwestor przedłożył do tutejszego organu wymagany raport oddziaływania na środowisko dla wyżej opisanej inwestycji, w związku z czym postanowieniem z dnia 23 maja 2023 r. podjęto postępowanie w sprawie.

Kolejno pismem z dnia 23 maja 2023 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia pn. Budowa 10 budynków letniskowych, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 63 – obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew”.

Pismem z dnia 13 czerwca 2023 r., znak sprawy WZŚ.4221.104.2023.EK1, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, wezwał Inwestora do uzupełnienia złożonego raportu o informacje przedstawione w swoim piśmie. Uzupełnienie raportu zostało przedłożone Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w dniu 22 czerwca 2023 r., w związku z czym postanowieniem z dnia 07 lipca 2023 r., znak sprawy: WZŚ.4221.10.2023.EK1, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił realizację przedsięwzięcia w wariantcie wnioskowanym przez Inwestora oraz określił warunki realizacji, przywołane w sentencji decyzji.

W związku z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie w Gorzowie Wlkp., z dnia 22 czerwca 2023 r., pismem z dnia 27 czerwca 2023 r. wezwano Inwestora do złożenia dodatkowych wyjaśnień do złożonego raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Po uzupełnieniu przez Inwestora raportu, pismem z dnia 11 lipca 2023 r. wystąpiono ponownie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r., znak sprawy WZŚ.4221.104.2023.EK1 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w postanowieniu z dnia 7 lipca 2023 r., znak sprawy WZŚ.4221.104.2023.EK1.

Natomiast postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2023 r., znak sprawy: PO.ZZŚ.1.4900.16.2023.KW, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp., uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia w proponowanym do realizacji wariantcie oraz określił warunki tej realizacji przywołane w sentencji decyzji.

Na etapie weryfikacji potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono, że przedsięwzięcie z racji charakterystyki i położenia w obszarze ochrony przyrody kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022 r., poz. 1071), a w konfrontacji z reżimem ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, który został zawarty w Uchwale Nr V/75/19 Sejmiku Woj. Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r. poz. 1257), wymaga obligatoryjnie przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Pozytywny wynik tej oceny, wykazujący brak niekorzystnego wpływ na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego, zgodnie z art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochroni przyrody (t.j. Dz. U. 2022 r., po. 916 ze zmianami), może przesądzić o możliwości jej podjęcia.

W związku z powyższym rozpatrywano przede wszystkim relacje charakteru oraz oddziaływania przedsięwzięcia wobec celów tej formy ochrony przyrody.

Działka planowanego przedsięwzięcia nie jest, zgodnie z planem ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego ustanowionym Uchwałą Nr XXXV/393/13 Sejmiku Woj. Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego 2013 r. poz. 826) stanowiskiem wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych lub walorów krajobrazowych. Wprowadzenie w tym miejscu urbiczenoży osiedla domów letniskowych typu podmiejskiego, nie

będzie miało wpływu na zachowanie wspomnianych wartości i walorów Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Jednym z elementów reżimu ochrony parku krajobrazowego wynikającego z planu ochrony parku jest, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. W celu respektowania tego zakazu, wyłączono z terenu inwestycji, zgodnie z treścią raportu, północno – wschodnią część działki, z drzewostanem olchowym, a inwestycja nie wymaga usuwania drzew.

Analiza przedłożonego raportu oddziaływania inwestycji na środowisko pozwala stwierdzić, że wpływ przedsięwzięcia na cele parku krajobrazowego jest obojętny. Przedsięwzięcie nie naruszy zakazów określonych w planie ochrony parku, a fakultatywny zakaz §3 ust. 1 pkt 1 Uchwały Nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego nie ma zastosowania.

Nie stwierdzono, w zakresie ochrony przyrody parku krajobrazowego, a w odniesieniu do art. 81 ust. 1 ust. 2 ustawy o ochronie środowiska, braku możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę.

Przedsięwzięcie jest planowane w obszarze Natura 2000 Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002 oraz w obszarze Natura 2000 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005. Obydwa obszary mają sformułowane plany zadań ochronnych: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 8 kwietnia 2014 r. (Dz U. Woj. Lubuskiego, poz. 878) oraz z dnia 5 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 979).

Zakres przewidywanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia wynika wyłącznie z położenia działki nr ewid. 63, w tych formach ochrony przyrody. Oddziaływanie przedsięwzięcia nie wywoła skutków niezgodnych z listą zakazów tych form lub ich celami ochrony, zawartymi w ustawie o ochronie przyrody lub w aktach prawnych niższego rzędu obowiązujących dla tych form ochrony przyrody.

Brak oddziaływań bezpośrednich na siedliska i gatunki chronione obszarów Natura 2000 oraz bardzo mała powierzchnia nieagresywnej zmiany sposobu gospodarowania nie będą skutkować znaczącym lub znacząco negatywnym wpływem na cele ochrony, dla których zostały utworzone obszary Natura 2000. Ustanowiony plan zadań ochronnych dla tego obszaru Natura 2000 nie zidentyfikował tu stanowiska przedmiotów ochrony, nie ustalił działania ochronnego i nie ustalił tu celów tych działań. Przedstawiony przez inwestora zakres wykorzystania środowiska oraz oddziaływań przedsięwzięcia nie wymaga, w odniesieniu do siedlisk ptaków stanowiących przedmioty ochrony: likwidacji bądź zmiany zasięgu siedlisk, w szczególności zmniejszenia tego zasięgu, zmiany specyficznej struktury i funkcji oraz stanu ochrony typowych gatunków tych siedlisk.

Podsumowując, w toku postępowania stwierdzono, że oddziaływanie będzie lokalne i nieistotne z perspektywy celów ochrony obydwu obszarów Natura 2000. Skala przedsięwzięcia w odniesieniu do wymienionych obszarów będzie niewielka. Przedsięwzięcie nie będzie miało znaczącego wpływu na chronioną przyrodę obszarów Natura 2000. Nie zidentyfikowano potrzeby formułowania uwarunkowania zapobiegającego zagrożeniu lub minimalizującego zagrożenie dla obszarów Natura 2000.

Przedsięwzięcie ma być położone w granicy projektowanego korytarza ekologicznego o nazwie „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”. Obecny potencjał korytarzowy działek inwestycji w odniesieniu do dalekiego sąsiedztwa lasów i jezior rynny pszczewskiej może być co najwyżej lokalny. Budowa i eksploatacja osiedla nie będzie miała wpływu na podstawowe elementy klimatu

jak temperatura powietrza, wilgotność, zachmurzenie, opady, ciśnienie atmosferyczne, usłonecznienie oraz prędkości i kierunki wiatrów. Żadne z oddziaływań przedsięwzięcia na klimat nie będzie miało skali wymagającej działań minimalizujących z tytułu wpływu na przyrodę i ochronę przyrody.

W odniesieniu do art. 81 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie środowiska, nie stwierdzono w zakresie ochrony przyrody, braku możliwości realizacji przedsięwzięcia, w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę lub znacząco negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000.

Etap realizacji wiązać się będzie z emisją hałasu oraz niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń i pyłów do powietrza. Będą te emisje typowe dla prac budowlanych. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace budowlane będą prowadzone w porze dziennej. Zaplecze budowy wyposażone będzie w przenośne toalety, z których zgromadzone ścieki będą okresowo wywożone do oczyszczalni ścieków. Powstawać będą głównie odpady z grupy 17 oraz z grup 12, 15 i 20 wskazane w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10).

Etap eksploatacji nie będzie wiązał się ze znaczącymi oddziaływaniami. Budynki będą posiadały funkcje letniskowe, przebywanie w budynkach będzie sezonowe. Docelowo woda będzie pobierana z sieci gminnej, po wykonaniu jej nowego odcinka oraz przyłączy. Ścieki bytowe będą odprowadzane początkowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10,00 m³, w które zostanie wyposażony każdy budynek. Do ogrzewania budynków i wody będą wykorzystywane dopuszczalne w obrocie handlowym paliwa i piece oraz np. kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne. Wody opadowe i roztopowe z odwodnienia powierzchni utwardzonych będą odprowadzane do gruntu, natomiast wody opadowe z powierzchni dachów będą gromadzone w zbiornikach retencyjnych, a następnie używane do podlewania terenów zielonych wokół zabudowy.

Biorąc pod uwagę lokalizację analizowanego przedsięwzięcia, rodzaje i wielkość emisji generowanych w związku z eksploatacją, nie przewiduje się wystąpienia efektu kumulacji oddziaływań na środowisko.

Lokalizacja inwestycji znajdować się będzie poza obszarami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, jak również poza obszarami zagrożenia powodziowego, co wynika z analizy map zagrożenia powodziowego.

Teren na którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. 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).

Przy przyjętych rozwiązaniach technologicznych prace na etapie realizacji, przedsięwzięcia nie będą generować presji oddziałujących na zasoby wodne. Potencjalne zagrożenie dla wód gruntowych, mogą stanowić awarie sprzętu, maszyn i środków transportu (wycieki paliwa, oleju, płynów eksploatacyjnych). Jednak, przy wykonywaniu wszystkich prac z należytą dbałością i z właściwą eksploatacją i konserwacją sprzętu, maszyn i środków transportu wyeliminowane zostanie ryzyko negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne. Używany sprzęt ma być sprawny technicznie, ma posiadać wszelkie wymagane przeglądy i atesty dopuszczające do użytkowania i pracy, a ponadto mają być dostępne sorbenty neutralizujące ewentualne zanieczyszczenia.

Funkcjonowanie inwestycji nie będzie związane z poborem wód powierzchniowych ani z wprowadzaniem do nich ścieków, w związku z czym nie spowoduje zmian wartości wskaźników fizyko – chemicznych, biologicznych ani istotnych zmian w morfologii ww. JCWP o kodzie RW600019187875929. Budynki docelowo zaopatrywane będą w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a do czasu jej wykonania, woda pobierana będzie z indywidualnych studni w ramach zwykłego korzystania z wód. Do czasu skanalizowania terenu inwestycji ścieki socjalno-bytowe powstałe w budynkach odprowadzane będą do szczelnych zbiorników na ścieki o pojemności 10 m³, z których wywożone będą do najbliższej oczyszczalni ścieków. Wody opadowe z połąci dachowych budynków gromadzone będą w zbiornikach na deszczówkę i wykorzystywane do podlewania terenów zielonych, a wody deszczowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, skalę i zasięg oddziaływania oraz przy zastosowaniu rozwiązań technologicznych i technicznych minimalizujących negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko, stwierdzić należy, że planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania dla wód powierzchniowych i podziemnych, jak również nie będzie miało wpływu dla założonych 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”.

Przedłożony raport udowadnia, że planowane przedsięwzięcie, ze względu na zakres i lokalną skalę oddziaływania, nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi inwestycjami.

Ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej czy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac budowlanych, ocenia się jako bardzo niskie.

Jeżeli wykonywany zakres prac będzie wymagał zniszczenia dziko występujących roślin i grzybów, objętych ochroną gatunkową, jak również ich siedlisk i ostoi, a także zwierząt objętych ochroną gatunkową, jak również ich siedlisk i ostoi, w tym niszczenia ich gniazd, mrowisk, nor, lęgówisk i innych schronień oraz umyślnego płoszenia i niepokojenia, należy każdorazowo na ww. czynności uzyskać zezwolenie, o którym mowa w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Podsumowując, przedłożona w trakcie przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dokumentacja wykazała, że inwestycja pn. „Budowa 10 budynków letniskowych na terenie nieruchomości oznaczonej nr 63 obręb Borowy Młyn, gm. Pszczew” nie jest związana z wykorzystaniem zasobów naturalnych. Zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji nie będzie wpływała na zmiany klimatu w rejonie inwestycji, a jej oddziaływaniu na poszczególne elementy środowiska zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji nie będzie miało znaczącego wpływu.

Jednocześnie oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia nie obejmuje swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie.

Zagadnienie poważnej awarii przemysłowej nie dotyczy planowanego przedsięwzięcia. Ze względu na rodzaj inwestycji nie ma także podstaw do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz mając na uwadze powyższe, obwieszczeniem z dnia 23 sierpnia 2023 r. Wójt Gminy Pszczew poinformował o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie

wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w ramach którego przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

W związku z brakiem uwag i wniosków wniesionych do przedmiotowego postępowania, obwieszczeniem z dnia 27 września 2023 r. powiadomiono strony, przed wydaniem przedmiotowej decyzji, o zebranych dokumentach i materiałach w sprawie. We wskazanym w obwieszczeniu terminie, nie wniesiono żadnych uwag i wniosków w sprawie.

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. „Budowie 10 budynków letniskowych, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 63 – obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew”.

Stwierdzono, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko spełnia wymagania formalne wynikające z art. 66 *uis*. W raporcie przeprowadzono analizy, określono oddziaływanie i potencjalne zagrożenia środowiska związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. uzgodnili 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 *uoo*.

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

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Pszczew w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 pkt. 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.

Załącznik nr 1 Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Inwestor: Pani Ewa Walczyk
2. Strony postępowania – poprzez podanie do publicznej wiadomości
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

Z up. WÓJTA
Zastępca Wójta Gminy

Karolina Korenda-Gojdz

Charakterystyka przedsięwzięcia

Inwestor: Ewa Walczyk.

Nazwa inwestycji: „Budowa 10 budynków letniskowych, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 63 – obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew”.

Planowana inwestycja będzie polegać na budowie zespołu dziesięciu budynków letniskowych na części działki o nr ewid. 63 położonej w obrębie Borowy Młyn, na terenie gminy Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie.

Powierzchnia gruntów zajętych przez inwestycję wyniesie ok. 0,95 ha.

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

Charakterystyka inwestycji:

- planowana powierzchnia terenu zajęta przez jeden budynek w stanie wykończonym będzie wynosiła do 120,00 m²,
- planowana kubaturę pojedynczego budynku określono do 430,00 m³ netto oraz do 750,00 m³ brutto,
- wspólna powierzchnia dziesięciu budynków obejmie do 1200 m²,
- wspólna kubatura wszystkich budynków do 4300,00 m³ netto oraz 7500,00 m³ brutto,
- nie planuje się budynków dodatkowych,
- powyższe wartości są maksymalne, przyjęte jako miara największa na potrzeby oceny oddziaływania na środowisko,
- powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, obejmie część działki nr ewid. 63 w Borowym Młynie, to jest około 0,95 ha z całości 1,29 ha, co stanowi około 74% tej działki,
- planowane utwardzenie powierzchni gruntu z wykorzystaniem materiałów budowlanych, stanowiące rolę podrzędną do obiektu budowlanego, np. place postojowe i śmietnikowe, chodniki, podjazdy garażowe, określa się do 100,00 m² dla obsługi każdego budynku,
- zakłada się również pozostawienie 100,00 m² w działce inwestycji dla utwardzenia drogi dojazdowej do budynków,
- wspólna powierzchnia terenów utwardzonych dla wymienionych potrzeb, to jest:
 - budynku: do 120,00 m² (x10),
 - placów i podjazdów: do 200,00 m² (x10),
 - drogi wewnętrznej: do 600,00 m²,

wyniesie do 3 800,00 m², co stanowi około 30% powierzchni całej działki oraz około 40% powierzchni zabudowy,

- budynki mają być zbudowane w technologii tradycyjnej, murowano-drewnianej lub drewnianej, nawiązującej architekturą i kubaturą do ustaleń sąsiednich osiedli mieszkalnych

- i mieszkalno-lotniskowych o ustalonych już zasadach w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- place budowy i miejsca składowania materiałów budowlanych będą się znajdowały wyłącznie w działce planowanej inwestycji,
 - do budowy będą użyte materiały budowlane certyfikowane środowiskowo i dostępne w obrocie handlowym,
 - budowa nie będzie jednoetapowa, budynki będą budowane oddzielnie, w różnym czasie trwania wydanego pozwolenia na budowę, zgłoszenia i rozpoczęcia robót oraz ich kontynuowania,
 - oddziaływania okresu budowy nie będą miały charakteru skumulowanego i potęgowanego jednorazowym podjęciem i realizowaniem budowy wszystkich obiektów i instalacji,
 - przedsięwzięcie będzie obejmowało wykonanie: 10 budynków lotniskowych, drogi wewnętrznej, 10 przyłączy elektroenergetycznych, 10 przyłączy wodociągowych, 10 zbiorników bezodpływowych na nieczystości domowe z możliwością podłączenia do kanalizacji, 10 podjazdów i chodników na posesjach, zagospodarowanie przydomowej zieleni

Warunki użytkowania terenu w fazie realizacji (Faza przygotowania do budowy i realizacji).

Realizacja planowanej inwestycji wymaga czasowego i trwałego zajęcia części działki nr ewid.63 – obręb Borowy Młyn. Trwale zajęty zostanie grunt przeznaczony pod budowę części inwestycji. Wskazanie i wytyczenie placu budowy poprzedzi inwentaryzacja geodezyjna kwater i stanowisk fundamentów. Następnie podjęte zostaną roboty ziemne, wykopy pod fundamenty lub bloczki obiektów budowlanych, szalowanie, betonowanie fundamentów lub kotwienie bloczków, elementy uzbrojenia podziemnego, wzniesie ścian i konstrukcji dachu. Wspomniane roboty poprzedzi także: zdjęcie warstwy humusu i złożenie jej w przyzmy, plantowanie terenu w strefie fundamentu, wykonanie wykopu, ułożenie infrastruktury technicznej w wykopie, zasypanie wykopu, rozplantowanie humusu na kwaterze.

Wnioskodawca prognozuje wykonanie całości inwestycji w terminie kilku lat od momentu uzyskania wszystkich pozwoleń administracyjnych. W pierwszej kolejności wykonane zostanie uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną, a następnie budowane lub montowane będą budynki lotniskowe.

Na potrzeby realizacji budowy wykorzystywane będą pojedyncze: koparko-ładowarka, wywrotki, samochody ciężarowe oraz samochody dostawcze. Ponadto, na terenie budowy wykorzystywany będzie typowy sprzęt budowlany: betoniarka, elektronarzędzia, narzędzia ręczne.

Budynki mają być zbudowane w technologii tradycyjnej, murowano-drewnianej lub drewnianej - możliwe, że z elementów prefabrykowanych, w części lub w całości dostarczonych na plac budowy.

Do budowy będą użyte materiały budowlane certyfikowane środowiskowo i dostępne w obrocie handlowym.

Place budowy i miejsca składowania materiałów budowlanych będą się znajdowały wyłącznie w działce planowanej inwestycji, poza obszarem gruntu sklasyfikowanego jak łąka.

W przypadku wody, a wobec braku sieci wodociągowej na miejscu przedsięwzięcia, będzie ona również dostarczona na plac budowy lub pozyskiwana na miejscu, w ramach dopuszczalnego korzystania z wód z przydomowych, gruntowych ujęć. Taki rodzaj pozyskania i wykorzystywania

wody będzie realizowany w okresie eksploatacji, aż do zwodociągowania miejsca ponieważ w okolicy są już nitki i podłączenia wodociągu.

Warunki użytkowania terenu w fazie użytkowania (stan docelowy).

W części działki przedsięwzięcia, podzielonej na mniejsze kwatery, obecne będzie 10 budynków letniskowych, do których będzie prowadziła droga wewnętrzna. Każdy z budynków będzie zaopatrzony w przyłączy elektroenergetyczne, wodociągowe oraz zbiornik bezodpływowy na nieczystości domowe.

Z drogi wewnętrznej do budynków będą wiodły podjazdy i chodniki. Na posesjach będzie urządzona przydomowa zieleń: sadów, ogrodów, trawników.

Zanim osiedle Borowego Młyna zostanie całe skanalizowane i zwodociągowane, dziesięć domów działki o nr ewid. 63, będzie korzystało z własnych ujęć wody oraz wspomnianych zbiorników bezodpływowych, co będzie przejściowym okresem funkcjonowania tej części osiedla, jak to ma miejsce obecnie w działkach budowlanych sąsiedztwa planowanej inwestycji. Budynki będą murowano-drewniane lub drewniane, nawiązującej architekturą i kubaturą do ustaleń sąsiednich osiedli mieszkalnych i mieszkalno – letniskowych o ustalonych już zasadach architektonicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Będą to budynki parterowe z użytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej od 120 m². Szerokość elewacji frontowej planowana jest w granicach do 9 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do dolnej krawędzi dachu) wyniesie do 6,5 m. Przewiduje się wykonanie dachów dwuspadowych, o równym nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną w kolorze czerwieni.


Do ogrzewania budynków i wody będzie się wykorzystywać dopuszczalne w obrocie handlowym paliwo i piece oraz np. kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne.

Na części działki powstaną podjazdy i miejsca postojowe, wykonane z kostki brukowej lub innego kruszywa.

Droga wewnętrzna będzie miała szerokość do 8 m i będzie zakończona tzw. zawrótką, w celu płynnej obsługi ruchu w działce i przy posesjach. Szerokość ta jest uzasadniona potrzebą zachowania miejsc pod podziemne instalacje przesyłowe, dlatego początkowo będzie to droga gruntowa, a docelowo utwardzona drogą kostką brukową. Dojazd do drogi wewnętrznej będzie się odbywał poprzez istniejącą drogę w działce nr ewid. 67.

Nie pozostaną żadne ślady po placach budowy i tymczasowych miejscach składowania materiału budowlanego.

Opisany stan docelowy wymagać będzie usunięcia istniejącej okrywy roślinnej w części działki z gruntem rolnym ornym (R). Zachowany zostanie drzewostan w północnwschodniej części działki, obecnie sklasyfikowanej jako łąka (Ł).

Z up. WÓJTA
Zastępca Wójta Gminy

Karolina Korenda-Gojdz

