

Słubice, dnia 9 listopada 2023 r.

WKO.6220.10.2023.AK

Decyzja

o środowiskowych uwarunkowaniach

bez przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 104 § 1, art. 107 § 1 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.- cyt. dalej jako „kpa”), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.- cyt. dalej jako „ustawa ooś”), a także § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r., 1839), po rozpatrzeniu wniosku podmiotu planującego realizację przedsięwzięcia: Marian Czarny, ul. Kościuszki 8/1, 58-100 Świdnica, w imieniu którego działa w ramach pełnomocnictwa Pani Luiza Golubska prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Artprojekt Luiza Golubska w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziałem nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę i infrastrukturę techniczną w Starych Biskupicach na działce nr ewid. gr. 26/1(ID. dz. ewid. 080505_5.0006.26/1), działając w oparciu o następujące dokumenty:

- 1) kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 2) opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 12 maja 2023 r., znak WZŚ.4221.246.2023.EK1, wraz z utrzymaniem stanowiska z dnia 9 października 2023 r.
- 3) opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach z dnia 4 maja 2023 r., znak: NZ.9022.1.23.2023.RR, wraz z utrzymaniem stanowiska z dnia 4 października 2023 r.
- 4) opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. z dnia 7 września 2023 r., znak PO.ZZŚ.1.4901.105.2023.EM.

orzekam co następuje

- I. Stwierdzam brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wydaję decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziałem nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę i infrastrukturę techniczną w Starych Biskupicach na działce nr ewid. gr. 26/1(ID. dz. ewid. 080505_5.0006.26/1)”.
- II. Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:
 1. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej roboty budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (między 6.00 – 22.00).
 2. Cały teren przedsięwzięcia wyposażyć w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.

3. Do prac budowlanych stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu budowlanego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
4. W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieku oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
5. W sytuacjach awaryjnych napraw lub tankowania pracujących maszyn budowlanych na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. specjalistyczną folią lub matą sorpcyjną.
6. Zlokalizować bazę materiałowo - sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni.
7. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
8. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do przenośnych sanitariatów typu TOI-TOI, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty.
9. Na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, także niebezpiecznymi, w tym minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed rozprzestrzenieniem się np. pod wpływem czynników atmosferycznych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.
10. W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt, które mogą przedostać się na teren realizacji przedsięwzięcia:
 - a) inwestycję należy realizować tak, by nie powodować powstawania pułapek, z których ucieczka zwierząt będzie niemożliwa. Wszelkie wykopy należy zabezpieczyć przed możliwością uwięzienia w nich zwierząt lub wykonać w sposób pozwalający na ich samoistne opuszczenie przez zwierzęta,
 - b) jeżeli pomimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta zostaną uwięzione na terenie budowy należy je uwolnić i 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. Prace w ramach planowanej inwestycji można rozpocząć po przeniesieniu osobników dorosłych i ich form rozwojowych.
12. Stosować możliwie najmniej uciążliwą akustycznie technologię prowadzenia prac budowlanych, m. in. poprzez wyłączanie silników i urządzeń niepracujących w danej chwili oraz minimalizowanie czasu pracy silników na najwyższych obrotach.

13. Należy stosować rozwiązania organizacyjne i techniczne mające na celu minimalizację emisji wtórnej pyłu z miejsc prowadzenia prac budowlanych i montażowych oraz środków transportu przewożących materiały pyliste, w szczególności poprzez:
- a) zabezpieczenie materiałów sypkich, pylistych, stanowiących surowce do budowy oraz odpady o takim samym charakterze, powstające podczas prac budowlanych, przed ich rozwiewaniem (np. przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych pojazdów, zraszanie wodą),
 - b) zapobieganie zanieczyszczeniu drogi wyjazdowej z placu budowy (w szczególności poprzez czyszczenie kół pojazdów przed wyjazdem), a w przypadku jej zanieczyszczenia w związku z realizacją przedsięwzięcia, niezwłocznie jej wyczyszczenie.
14. Teren inwestycyjny na etapie realizacji i eksploatacji utrzymywać w należytym porządku i czystości.
- III. Charakterystyka przedsięwzięcia przedstawia Załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem, który wpłynął dnia 24 marca 2023 r., podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia - Marian Czarny, ul. Kościuszki 8/1, 58-100 Świdnica, w imieniu którego działa w ramach pełnomocnictwa Pani Luiza Golubska prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Artprojekt Luiza Golubska, zwrócił się do Burmistrza Słubic o wszczęcie postępowania i wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku z planowanym przedsięwzięciem polegającym na „38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziałem nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę i infrastrukturę techniczną w Starych Biskupicach na działce nr ewid. gr. 26/1(ID. dz. ewid. 080505_5.0006.26/1)”.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz podziałem nieruchomości na poszczególne działki budowlane przeznaczone pod zabudowę budynkami mieszkalnymi w miejscowości Stare Biskupice. Inwestycja będzie realizowana na działce nr 26/1 obręb Stare Biskupice, gmina Słubice, powiat słubicki, województwo lubuskie. Powierzchnia całej działki przeznaczonej pod inwestycję wynosi 4,7605 ha, z czego:

- powierzchnia pod zabudowę budynków będzie stanowić ok. 11,97 % (ok. 0,57 ha),
- powierzchnia utwardzona w obrębie działek wydzielonych pod zabudowę zajmie ok. 9,66 % (ok. 0,46 ha),
- powierzchnia przeznaczona pod drogę (ciąg komunikacyjny) zajmie 12,18 % (ok. 0,58 ha),
- powierzchnia biologicznie czynna to 66,19 % (ok. 3,15 ha) powierzchni objętej zamierzeniem.

Na każdej z wydzielonych nieruchomości pod zabudowę planowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego parterowego z użytkowym poddaszem i garażem wbudowanym w bryłę budynku o powierzchni zabudowy do 150 m². W skład infrastruktury towarzyszącej wchodzi budowa:

- zjazdu z drogi powiatowej nr 1298F (od strony południowo-zachodniej)
- zjazdu z drogi gminnej (od strony północno-wschodniej),
- ciągu komunikacyjnego o długości 454,0 m wraz z infrastrukturą chodników z możliwością łączenia funkcji chodnika i ścieżki rowerowej, pobocza i poszerzenie pasa drogowego,
- sieci wodociągowej i elektroenergetycznej wraz z przyłączami i trafostacją,
- bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych o pojemności ok. 10 m³.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnie terenu zajęte przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnie przeznaczoną do przekształcenia, w tym, tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Według zapisów karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz mapy dotyczącej koncepcji linii podziału działki wynika, iż teren przeznaczony pod inwestycję zostanie podzielony wraz z wydzieleniem drogi wewnętrznej oraz dwoma ciągami komunikacyjnymi. Nowoprojektowane obiekty budowlane wykonane zostaną w metodzie tradycyjnej murowanej z dachem wielospadowym lub dwuspadowym. Należy przy tym zaznaczyć, że teren wokół każdego budynku zostanie indywidualnie zagospodarowany (nasadzenia roślinności, trawniki).

Organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdził, iż przekształceniu ulegnie cała planowana powierzchnia tj. 4,7605 ha w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

W związku z powyższym analizowana inwestycja, zgodnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tritet drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., 1839) oraz w myśl art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, przed uzyskaniem decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, Burmistrz Słubic jest organem właściwym do wydania niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przedmiotowej sprawie liczba stron postępowania przekracza 10 wobec czego zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 ustawy kpa, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej następuje w formie publicznego obwieszczenia. Zatem Burmistrz Słubic obwieszczeniem z dnia

24 maja 2023 r., znak: WKO.6220.10.2023.AK wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 61 § 4 kpa w związku z art. 73 ust. 1 ustawy ooś. W związku z art. 74 ust 1 pkt 3a ustawy ooś, za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości, na których planowana jest inwestycja i znajdujących się w obszarze oddziaływania.

Organ prowadzący poinformował strony postępowania o wystąpieniach do organów opiniujących i umożliwił czynny udział w postępowaniu na każdym jego etapie. Doręczenia pism wnioskodawcy realizował zgodnie z art. 39 kpa. Potwierdzenia doręczeń znajdują się w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach po zasięgnięciu opinii odpowiedniego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2023 r., znak: WKO.6220.10.2023.AK organ prowadzący postępowanie, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim z prośbą o wydanie opinii w sprawie konieczności potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, przedkładając:

1. wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
2. Zaświadczenie o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. kartę informacyjną przedsięwzięcia;
4. kopię mapy ewidencyjnej z oznaczonym obszarem inwestycji oraz terenem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Pismem z dnia 4 maja 2023 r., znak: NZ.9022.1.23.2023.RR Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie wnosi o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Pismem z dnia 12 czerwca 2023 r., znak WZŚ.4220.246.2023.EK1 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 12 maja 2023 r., (data wpływu do tut. urzędu 16 maja 2023r.) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim, wezwał Burmistrza Słubic do uzyskania od Inwestora dodatkowych wyjaśnień niezbędnych do wydania opinii.

W dniu 1 sierpnia 2023 r., do organu prowadzącego postępowanie wpłynęło wyjaśnienie. Dnia 4 sierpnia 2023 r., wysłano wyjaśnienie złożone przez Wnioskodawcę dla organu Wód Polskich.

Pismem z dnia 7 września 2023 r., znak: PO.ZZŚ.1.4901.105.2023.EM Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dnia 27 września 2023 r., przedłożono uzupełnioną kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z informacją o uzgodnieniu warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim dla Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach. Jednocześnie organ prowadzący postępowanie zwrócił się z wnioskiem o zajęcie stanowiska w związku z przedłożonym uzupełnieniem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim pismem z dnia 9 października 2023 r., znak: WZŚ.4220.246.2023.EK1, podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 12 maja 2023 r., znak: WZŚ.4220.246.2023.EK1.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach pismem z dnia 4 października 2023 r., znak: NZ.9022.1.23.2023.RR, podtrzymał swoją opinię przedstawioną w dniu 4 maja 2023 r., znak: NZ.9022.1.23.2023.RR.

Kierując się kryteriami zawartymi w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, organ prowadzący uznał, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Po przeanalizowaniu złożonych przez inwestora dokumentów organ prowadzący odniósł się do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Dla terenu inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lecz obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice, uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach nr XXXVIII/398/2021 z dnia 28 października 2021 roku. Działka o numerze ewid. 26/1 obręb 6 Stare Biskupice znajduje się na terenach o ograniczonej zabudowie oraz wyłączonych z zabudowy, określonego symbolem „R -tereny rolnicze”, na których „dopuszcza się lokalizację:

- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony przeciwpowodziowej,
- zieleni uporządkowanej,
- elektrowni wiatrowych na terenach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami), wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej stanowią jedną z dominujących form użytkowania i zagospodarowania. Przewiduje się utrzymanie ich dotychczasowego przeznaczenia oraz dopuszcza możliwość przeznaczenia pod zalesienie na podstawie

przepisów odrębnych.”

Uwzględniając łącznie wszystkie kryteria zawarte w art. 63 ust. 1 *ustawy ooś*, które stanowią podstawę do zakwalifikowania przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, dokonano analizy wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz karty informacyjnej przedsięwzięcia. Na podstawie złożonych dokumentów stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łęgowych czy ujściach rzek. Wykluczono również lokalizację w obszarach wybrzeży i środowisku morskim, obszarach górskich lub leśnych, jak również w obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, ani na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe czy archeologiczne. Teren przedsięwzięcia nie jest obszarem o znacznej gęstości zaludnienia i nie przylega do jezior, nie jest również zlokalizowany w obszarach uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.

Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami objętymi ochroną w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.) wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione. Najbliższe obszary objęte ochroną występujące w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia to:

- obszar chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” w odległości ok. 0,4 km,
- obszar Natura 2000 Torfowiska Sułowskie PLH080029 w odległości ok. 2,3 km.

Przedsięwzięcie planowane jest w obszarze projektowanego korytarza ekologicznego Ziemia Lubuska – północ wg przebiegu podanego na stronie: <http://geoserwis.gdos.gov.pl>.

Wg Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry planowane przedsięwzięcie będzie znajdować się w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600040, dla której zarówno stan chemiczny, jak i ilościowy jest dobry, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych określona została jako niezagrażona. Przedmiotowa JCWPd jest monitorowana, a jej celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Ponadto przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Racza Struga do Kanału Kostrzyńskiego o kodzie RW600010189685, o statusie naturalnej części wód, ogólnym stanie określonym jako zły stan wód i ocenie ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych określonej jako zagrożona. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana, a jej celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny, z zapewnieniem drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz stan chemiczny – dla złagodzonych wskaźników [związki

tributylocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Rozpatrywana inwestycja nie ma wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych zlokalizowanych na wyżej wskazanych jednolitych częściach wód. Przedsięwzięcie planowane jest poza obszarami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, jak również poza obszarami zagrożenia powodziowego, co wynika z analizy map zagrożenia powodziowego.

Inwestycja planowana jest w terenie niezabudowanym, stanowiącym obszar użytkowany rolniczo o gruntach klasy RIVa, RIVb, RV. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny rolnicze, leśne oraz drogi, jak również działki, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z podziałem nieruchomości oraz działkami już wydzielonymi na tożsamą zabudowę. Najbliżej położony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej podlegający ochronie akustycznej zlokalizowany jest na działce nr 4/6 w odległości ok. 65 m w kierunku południowo-wschodnim. Tożsama zabudowa mieszkaniowa planowana jest przez inwestora również na dz. 28/1 oddalonej o ok. 70 m w kierunku zachodnim. W związku z planowaną budową budynków mieszkalnych inwestor nie przewiduje wycinki drzew.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu do środowiska oraz emisją zanieczyszczeń i pyłów do powietrza, których źródłem będą maszyny i sprzęt budowlany. Będą to typowe emisje charakterystyczne dla robót budowlanych uzależnione od czasu ich trwania. Oddziaływanie hałasu ustanie po zakończeniu robót budowlanych. Emisja hałasu nie wpłynie na klimat akustyczny terenów chronionych. Na etapie budowy powstaną ścieki socjalno – bytowe związane z funkcjonowaniem budowy. Teren budowy zostanie wyposażony w przenośne urządzenia sanitarne, które będą obsługiwane przez uprawnione do tego firmy. Będą wytwarzane również inne odpady, głównie z grupy 15, 17 wg katalogu odpadów, które inwestor zobowiązuje się przekazać do dalszego zagospodarowania firmom zewnętrznym posiadającym odpowiednie zezwolenia. Warstwy humusu będą odkładane i wykorzystywane ponownie. Wszelkie oddziaływania związane z etapem realizacji będą miały charakter okresowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony czasem trwania prac budowlanych. Na etapie realizacji zakłada się wykorzystanie wody w celach socjalnych oraz budowlanych, paliw oraz energii elektrycznej, materiałów budowlanych (drewno, beton, piasek, żwir, podsypka cementowo-piaskowa, gazobeton, cegła, pustak ceramiczny, kostka brukowa, dachówka, stal, itp.), jednak nie przewiduje się, aby przewidziane ilości odbiegały od typowych, związanych z budową tego rodzaju inwestycji.

Na etapie eksploatacji woda będzie dostarczana z sieci wodociągowej znajdującej się w drodze powiatowej nr 1298F, po jej rozbudowaniu w ramach inwestycji. Podobnie jak energia elektryczna dostarczana z istniejącej infrastruktury po rozbudowaniu sieci wraz z wykonaniem trafostacji. Ścieki socjalno-bytowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i umożliwienia przyłączenia budynków będą gromadzone w bezodpływowych zbiornikach o pojemności do 10 m³ każdy i wywożone przez firmy uprawnione do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe

z dachów budynków i terenów utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo poprzez teren biologicznie czynny i zagospodarowywane w granicach każdej powstałej nieruchomości. Wody opadowe pochodzące z drogi będą po podczyszczeniu odprowadzane zgodnie z przepisami. Budynki mieszkalne będą wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania z kotła niskoemisyjnego na biomasę lub za pomocą odnawialnych źródeł energii słońca, wody, powietrza (panele fotowoltaiczne, solary, pompy ciepła powietrze – woda, powietrze – powietrze). Wybór formy zaopatrzenia w źródło ciepła będzie indywidualny. Wytwarzane odpady komunalne będą gromadzone selektywnie w przeznaczonych do tego szczelnych pojemnikach, ustawionych na utwardzonej nawierzchni, a następnie odbierane regularnie przez podmiot do tego uprawniony. Etap eksploatacji nie będzie wiązał się z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza, która jest głównym czynnikiem pogorszającym stan klimatu (zwłaszcza przy przewidzianych niskoemisyjnych systemach grzewczych). W trakcie użytkowania wielkość emisji hałasu wzrośnie nieznacznie z tytułu powstałych nowych gospodarstw domowych, które są tożsame z istniejącą zabudową. Eksploatacja nie będzie miała wpływu na rozkład temperatur, kierunek i siłę wiatrów, ani stosunki wodne w okolicy. W związku z tym inwestycja nie będzie oddziaływać na klimat. Przedsięwzięcie, ze względu na rozwiązania projektowe, jest także odporne na zmiany klimatu.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanej inwestycji brak jest przesłanek do stwierdzenia możliwości powstania oddziaływań skumulowanych o znaczącym charakterze. Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych, ani z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia ryzyka poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, stwierdzono brak możliwości znaczącego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 kpa, przed wydaniem niniejszej decyzji organ prowadzący postępowanie w dniu 12 października 2023 r., obwieszczeniem, poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy i wyznaczył siedmiodniowy termin do wypowiedzenia się w sprawie.

W toku postępowania administracyjnego nie wpłynęły żadne uwagi, protesty lub wnioski dotyczące planowanej inwestycji. Nie odnotowano aby organizacje ekologiczne zgłosiły chęć uczestniczenia w przedmiotowym postępowaniu.

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 ustawy ooś. Fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie może być bowiem oceniany jako okoliczność wyrządzająca szkodę dla środowiska lub powodująca trudne do odwrócenia skutki. Decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania, będąc etapem procesu inwestycyjnego, daje inwestorowi prawo do wystąpienia z wnioskami o wydanie kolejnych decyzji administracyjnych. 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 ekologicznego (por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2010 r. sygn. akt II OZ 35/10, podobnie postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. akt II OZ 28/11).

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kpa).

Zgodnie z art. 127a § 1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Zgodnie z art. 127a § 2 kpa 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.

Zgodnie z art. 130 § 4 kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna (art. 72 ust. 3 ustawy ooś), z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b ustawy ooś.

Zgodnie z art. 4 (część 1 pkt 45) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

z up. Burmistrza
Bartosz Sianożęcki
Naczelnik

Wydziału ds. Komunalnych i Ochrony Środowiska
(podpisano certyfikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca poprzez pełnomocnika
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 kpa
3. A/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach
3. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim

Charakterystyka przedsięwzięcia

1. Nazwa przedsięwzięcia:

Budowa 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą wraz z podziałem nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę i infrastrukturę techniczną w Starych Biskupicach na działce nr ewid. gr. 26/1(ID. dz. ewid. 080505_5.0006.26/1).

2. Charakterystyka przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz podziałem nieruchomości na poszczególne działki budowlane przeznaczone pod zabudowy budynkami mieszkalnymi w miejscowości Stare Biskupice, gmina Słubice, na działce o nr ewid. gruntu 26/1, obręb 6 Stare Biskupice. Realizacja inwestycji obejmie obszar o powierzchni 4,7605 ha. Na każdej z wydzielonych nieruchomości pod zabudowy planuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego parterowego z użytkowym poddaszem i z wbudowanym garażem w bryłę budynku o powierzchni zabudowy do 150,00 m², o kubaturze do 1000 m³, wysokości zabudowy do 8,70 m i szerokości elewacji frontowej w przedziale 12 - 18 m.

W ramach przedsięwzięcia planuje się następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi około 0,57 ha (38 budynków x 150 m²) - 11,97 % powierzchni zainwestowanej,
- powierzchnie utwardzone w obrębie wydzielonych działek pod zabudowy około 0,46 ha (38 działek x 120 m² - 9,66 % powierzchni objętej zamierzeniem,
- powierzchnia przeznaczona pod drogę, którą należy rozumieć jako ciąg komunikacyjny wraz z infrastrukturą w postaci chodników z możliwością łączenia funkcji chodnika i ścieżki rowerowej, pobocza i poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej około 0,58 ha - 12,18 % powierzchni zainwestowanej,
- powierzchnia biologicznie czynna około 3,15 ha — 66,19 % powierzchni objętej zamierzeniem.

Przedsięwzięcie zostanie wyposażone w sieć infrastruktury technicznej, tj. wodociągowej i elektroenergetycznej wraz z przyłączami i trafostacją oraz bezodpływowe zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych. Zaopatrzenie w źródło ciepła będzie indywidualne z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii słońca, powietrza i biomasy.

Ścieki socjalno - bytowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i umożliwienia przyłączenia zespołu budynków do kanalizacji sanitarnej, gromadzone będą w bezodpływowych zbiornikach do gromadzenia nieczystości płynnych

i wywożone przez uprawnione podmioty do lokalnej oczyszczalni ścieków.

Zaopatrzenie w wodę pokrywane będzie z sieci wodociągowej znajdującej się w drodze powiatowej nr 1298 F, która zdaniem autorki karty informacyjnej zostanie rozbudowana w celu zapewnienia wody dla przedmiotowej oraz sąsiednich nieruchomości, co zostało potwierdzone promesą wydaną przez Zakład Usług Wodno - Ściekowych Sp. z o.o. w Słubicach.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną będzie zapewnione z istniejącej infrastruktury na warunkach gestora sieci poprzez rozbudowę wraz z wykonaniem trafostacji. Odpady komunalne będą segregowane i składowane tymczasowo w pojemnikach przy każdym z budynków. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren biologicznie czynny w granicach każdej nieruchomości.

Z dokumentacji wynika również, że jej wpływ na zdrowie i życie ludzi będzie minimalny i będzie miał miejsce głównie w trakcie prowadzenia prac budowlanych - emisja hałasu oraz gazów i pyłów związana z transportem pojazdów oraz powstawanie odpadów głównie budowlanych i opakowaniowych. Teren prowadzenia prac budowlanych winien zostać wyposażony w środki neutralizujące ewentualne wycieki substancji ropopochodnych oraz toalety przenośne, np. typu TOI - TOI dla pracowników.

Budynki mieszkalne ogrzewane będą przy użyciu alternatywnych źródeł energii słońca, powietrza i biomasy lub innymi ekologicznymi metodami. Rozwiązania odnośnie źródła ciepła podejmowane będą indywidualnie przez nabywców działek budowlanych. Z rodzajem stosowanych urządzeń grzewczych związana będzie infrastruktura towarzysząca: panele fotowoltaiczne czy też solary słoneczne.

Technologia wznoszenia budynków będzie tradycyjna – murowana z betonu komórkowego lub ceramiki budowlanej z dachami o konstrukcji drewnianej więzowej. Dachy budynków dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej 25 - 45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, dostosowanym do otoczenia.

Ryc. 1. Planowane zagospodarowanie terenu.

