



Łabiszyn, dnia 27 sierpnia 2024 r.

ROŚ.6220.1.9.2024.LD

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Działając na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 - dalej: ustawa ooś) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 - dalej: k.p.a.), a także § 3 ust. 2 pkt 3, w związku 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 zm.) w związku z wnioskiem z dnia 11 stycznia 2024 r. (Ldz.295.2024) Pana Mohameda Al Srag, Nowe Dąbie 86, 89-210 Łabiszyn, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Jędrzeja Dobrowolskiego ul. Trybowskiego 5/13, 85-796 Bydgoszcz w sprawie dotyczącej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 135/4 obręb 0003 Jeżewo, gmina Łabiszyn”

po zasięgnięciu opinii

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w drodze postanowienia z dnia 19 marca 2024 r. znak: WOO.4220.116.2024.MD1.2 (Ldz.2422.2024);
- Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu w drodze opinii z dnia 28 lutego 2024 r. znak: DI.ZZŚ.4901.51.2024.GW (data wpływu: 28.02.2024 r. Ldz.1847.2024);
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żninie w drodze opinii z dnia 11 marca 2024 r. znak: NNZ.9022.24.1.2024 (Ldz.2187.2024),

stwierdzam

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla realizacji planowanego *przedsięwzięcia* pn. „Budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 135/4 obręb 0003 Jeżewo, gmina Łabiszyn”.

II. Zgodnie z treścią art. 64 ust. 3a ustawy ooś wskazuję:

1. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym:

1) W celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, uciążliwe prace budowlane (przede wszystkim prace hałaśliwe oraz związane z wykorzystywaniem ciężkiego sprzętu/transportu), prowadzić wyłącznie w porze昼iennej, tj.: w godzinach 6:00-22:00.

2) Zaplecze budowy zlokalizować poza terenami chronionymi akustycznie.

3) W celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji, używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii oraz zapewnić dostępność sorbentów. W przypadku wycieku substancji niebezpiecznych, zanieczyszczony grunt lub zużyty sorbent zebrać i przekazać uprawnionym odbiorcom odpadów.

4) Prace budowlane rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków oraz kluczowym okresem rozrodu gatunków dziko występujących zwierząt, przypadającym w terminie od 1 marca do 31 sierpnia lub w dowolnym terminie po potwierdzeniu maksymalnie na 2 dni przed zajęciem terenu przez specjalistę przyrodnika braku aktywnych lęgów ptaków oraz rozrodu zwierząt na terenie inwestycji.

5) Każdorazowo przed podjęciem prac w obrębie wykopów dokonać kontroli obecności zwierząt w ich obrębie. W przypadku obecności fauny, zwierzę lub zwierzęta odłowić, a następnie przenieść poza obszar robót, do siedliska zapewniającego możliwość dalszej wędrówki.

6) W przypadku prowadzenia prac realizacyjnych w okresie rozrodu i wychowu młodych lisa (który trwa od stycznia do czerwca), przed podjęciem ww. prac, związanych z zajęciem i przekształceniem terenu, skontrolować teren i zweryfikować obecność i sposób wykorzystania nory przez lisa rudego. Prace można prowadzić po potwierdzeniu braku wykorzystania nory jako siedliska rozrodu.

7) Do nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki rodzime.

8) Na etapie realizacji i eksploatacji zamierzenia wyznaczyć miejsca do magazynowania wytworzonych odpadów.

9) Odpady magazynować selektywnie, w sposób uwzględniający ich właściwości fizyko - chemiczne (pojemniki, kontenery, beczki, silosy kosze, worki, big-bagi, opakowania, przyrządy itp.), w wyznaczonych miejscach, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.

10) W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.

11) W trakcie realizacji planowane przedsięwzięcie zaopatrzyć w przenośne toalety, wyposażone w systematycznie opróżniane szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe, a wytworzone ścieki dostarczyć uprawionym taborem do oczyszczalni ścieków.

12) Zapotrzebowanie na wodę dla mieszkańców będzie pochodziło z ujęcia własnego (studnie).

13) Zapewnić wodę do spożycia, która spełni wymagania obowiązujących przepisów (rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi Dz. U. z 2017 r. poz. 2294) oraz zapewnić przy lokalizacji własnego ujęcia wody (studni) zachowanie odległości od zbiorników do gromadzenia nieczystości i do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej zgodnie z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych (§ 31 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

14) Budynki mieszkalne podłączyć do gminnej sieci wodociągowej - po jej rozbudowie w rejonie inwestycji.

15) Ścieki bytowe z budynków mieszkalnych gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych o pojemności do 10 m³ z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, a następnie dostarczać je uprawionym taborem do oczyszczalni ścieków.

16) Budynki mieszkalne podłączyć do gminnej sieci kanalizacyjnej - po jej rozbudowie w rejonie inwestycji.

17) Wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo do gruntu, w granicach działek budowlanych oraz w sposób eliminujący zalewanie i podtapianie gruntów sąsiednich.

18) Odpady komunalne wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawionych odbiorców.

2. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektonicznobudowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27 ustawy ooś:

1) W trakcie realizacji przedsięwzięcia eksploatować wyłącznie maszyny, pojazdy i sprawny technicznie sprzęt budowlany dopuszczony do eksploatacji i posiadający aktualne przeglądy techniczne oraz monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, a zaplecze budowy wraz z miejscami postoju, dotankowywania i awaryjnego serwisowania maszyn budowlanych i sprzętu transportowego oraz magazynowania substancji chemicznych, odpadów niebezpiecznych bądź innych materiałów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, zorganizować na terenie zabezpieczonym przed możliwością zanieczyszczenia gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, np. utwardzonym i posiadającym uszczelnioną powierzchnię.

2) Zaplecze budowy oraz miejsca składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn, zorganizować na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię.

3) Zaplecze budowy zlokalizować na terenie oddalonym od terenów chronionych akustycznie oraz wyposażać w sorbenty do zbierania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

4) Powstałe na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji odpady magazynować selektywnie w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska gruntowo-wodnego (wskazać ilość, miejsce i sposób ich magazynowania) oraz określić sposób dalszego postępowania z wytworzonymi odpadami.

3. Obowiązek unikania, zapobiegania, ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym:

- obowiązki określono w pkt II 1. i II 2. niniejszej decyzji.

III. Integralną częścią decyzji jest załącznik stanowiący charakterystykę planowanego przedsięwzięcia.

U Z A S A D N I E N I E

Pan Mohamed Al Srag, Nowe Dąbie 86, 89-210 Łabiszyn, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Jędrzeja Dobrowolskiego ul. Trybowskiego 5/13, 85-796 Bydgoszcz złożył dnia 11 stycznia 2024 r. (Ldz.295.2024) wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 135/4 obręb 0003 Jeżewo, gmina Łabiszyn”.

Załącznik do złożonego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowiła karta informacyjna przedsięwzięcia – dalej: Kip, zawierająca informacje określone w art. 62a ust. 1 ustawy ooś.

Pismem z dnia 6 lutego 2024 r. znak: ROŚ.6220.1.3.2024.LD oświadczone, że wnioskodawca Pan Mohamed Al Srag, Nowe Dąbie 86, 89-210 Łabiszyn nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zawiadomieniem znak: ROŚ.6220.1.4.2024.LD oraz obwieszczeniem znak: ROŚ.6220.1.4.1.2024.LD z dnia 6 lutego 2024 r. Burmistrz Łabiszyna zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie strony, ustalone zgodnie z treścią art. 74 ust. 3 lit. a) ustawy ooś oraz art. 28 k.p.a.

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a. – zawiadomienie zostało podane stronom do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. przez zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Łabiszyn: <http://www.bip.labiszyn.pl/> oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łabiszynie oraz sołectwa Jeżewo. Zgodnie z art. 49 k.p.a. doręczenie uważa się za dokonanie po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Ponadto w treści ww. obwieszczenia poinformowano strony, że nie jest możliwym załatwienie sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. z uwagi na konieczność uzyskania opinii niezbędnych do ostatecznego załatwienia sprawy tj. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji ww. przedsięwzięcia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego. W związku z powyższym zgodnie z treścią art. 36 k.p.a. wskazano przewidywany termin załatwienia sprawy do dnia 30 czerwca 2024 r.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Burmistrz Łabiszyna wystąpił pismami z dnia 6 lutego 2024 r. znak: ROŚ.6220.1.5.2024.LD, ROŚ.6220.1.6.2024.LD i ROŚ.6220.1.7.2024.LD odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żninie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu z prośbą o wydanie opinii, co do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Teren wnioskowanego zamierzenia nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zaświadczenie 12/2024 znak: IGM.6727.44.2024 z dnia 7 lutego 2024 r. - w aktach sprawy).

Dnia 28 lutego 2024 r. (data wpływu: 28.02.2024 r. Ldz.1847.2024) Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu pismem znak: DI.ZZŚ.4901.51.2024.GW wyraził opinię, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji, jednocześnie określając warunki realizacji przedsięwzięcia, które w całości zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Dnia 29 lutego 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy pismem znak: WOO.4220.116.2024.MD1 (Ldz.1872.2024) wezwał pełnomocnika wnioskodawcy Pana Jędrzeja Dobrowolskiego, ul. Trybowskiego 5/13, 85-796 Bydgoszcz opracowującego Kip do przekazania wyjaśnień informacji zawartych w dokumentacji, złożonej wraz z wnioskiem Burmistrza Łabiszyna z dnia 06 lutego 2024 r., znak: ROŚ.6220.1.5.2024.LD (wpływ: 19 lutego 2024 r.), o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia.

Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika przekazał (data wpływu: 06.03.2024 r. Ldz.2033.2024) pismem z dnia 06 marca 2024 r. odpowiedź do wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy znak: WOO.4220.116.2024.MD1 w zakresie złożenia wyjaśnień zawartych w Kip.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żninie, w drodze opinii z dnia 11 marca 2024 r. (data wpływu: 11.03.2024 r. Ldz.2187.2024), znak: NNZ.9022.24.1.2024 wyraził opinię, że dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał warunki co do planowanej inwestycji, które uwzględniono w całości.

Dnia 19 marca 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy postanowieniem znak: WOO.4220.116.2024.MD1.2 (data wpływu: 19.03.2024 r. Ldz.2422.2024) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując wymagania dotyczące ochrony środowiska zgodnie z treścią art. 64 ust. 3a ustawy ooś, które w całości zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę całokształt zebranego materiału, w tym wymagane opinie, dnia 16 kwietnia 2024 r. wystosowano zawiadomienie znak: ROŚ.6220.1.8.2024.LD i obwieszczenie znak: ROŚ.6220.1.8.1.2024.LD zawiadamiające strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów w wyznaczonym 7-dniowym terminie od daty skutecznego doręczenia, które opublikowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Łabiszyn: <http://www.bip.labiszyn.pl/> oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Łabiszynie oraz sołectwa Jeżewo. Zgodnie z art. 49 k.p.a. doręczenie uważa się za dokonanie po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. W wyznaczonym terminie do tut. Organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg planowanego oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”.

W odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, tutejszy Organ przeanalizował rodzaj i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie, zważywszy na możliwe zagrożenia dla środowiska, jak również rodzaj i skalę możliwego oddziaływania.

Przedsięwzięcie polega na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr 135/4 obręb 0003 Jeżewo, gmina Łabiszyn, powiat żniński.

Do realizacji inwestycji planuje się wykorzystanie całej powierzchni ww. działek, w związku z tym powierzchnia zabudowy przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi 1,7569 ha.

W przedłożonym uzupełnieniu wskazano, że na terenie sąsiednich nieruchomości, które zostały podzielone z działki nr 135/3 na działki nr 135/17, 135/16, 135/15, 135/14, 135/13, 135/12, 135/11, 135/10, 135/9, 135/8, 135/7, 135/6 i 135/5 (droga) Inwestor otrzymał w dniu 28 czerwca 2023 roku decyzję o warunkach zabudowy (znak: IMG.6730.1.51.2023) dla realizacji 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Łączna maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji omawianej inwestycji oraz zamierzenia dla którego uzyskano decyzję o warunkach zabudowy wynosi ok. 3,3 ha.

Zakres zamierzenia obejmuje realizację 15 obiektów wolnostojących o powierzchni ok. 210 m², maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z dopuszczeniem garażu zespolonego lub wbudowanego w bryłę budynku.

Poszczególne budynki wraz z infrastrukturą będą realizowane w różnym czasie w zależności od wyboru i preferencji poszczególnych przyszłych inwestorów (mieszkańców).

Budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje:

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- centralnego ogrzewania za pomocą indywidualnych źródeł ciepła,
- elektryczne,

– teletechniczne.

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę oraz doprowadzenie przyłącza wodno-kanalizacyjnego, energetycznych oraz telekomunikacyjnych, zrealizowane będzie przez poszczególnych inwestorów (mieszkańców).

Rozpatrywany teren stanowią grunty orne o klasie bonitacyjnej RV i RVI.

W sąsiedztwie analizowanej nieruchomości znajduje się grunty rolne. W odległości ok. 214 m w kierunku wschodnim znajdują się tereny leśne. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ok. 230 m w kierunku północno – wschodnim względem omawianego przedsięwzięcia.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać będzie się z drogi wewnętrznej poprzez działkę nr 79/1 obręb Jeżewo, pełniącą funkcję drogi publicznej.

W wyniku realizacji inwestycji wystąpi normatywne zapotrzebowanie m.in. na płyty betonowe, kostkę betonową, stolarkę okienną i drzwiową, cegły, pustaki, kable energetyczne, 5 rury PCV, PE, piasek i wodę. Natomiast na etapie eksploatacji przewiduje się wykorzystanie wody oraz energii elektrycznej.

W związku z realizacją planowanego zadania nie przewiduje się prowadzenia jakichkolwiek prac rozbiórkowych.

Przedsięwzięcie nie zostanie zrealizowane na terenie zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w myśl rozporządzenia 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).

Projektowane przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji nie niesie ze sobą ryzyka wystąpienia poważnej katastrofy naturalnej i budowlanej.

Analizując wpływ zamierzenia w kontekście adaptacji do skutków zmian klimatu należy wskazać, iż inwestycja z uwagi na swój rodzaj i charakter nie wpłynie na zmiany klimatu. Przedsięwzięcie z uwagi na niewielkie natężenie ruchu związane z obsługą wyłącznie okolicznych mieszkańców, przewidywaną emisję zanieczyszczeń do powietrza, w wyniku spalania paliw w poruszających się samochodach, nie będzie stanowić zagrożenia dla klimatu. Należy także zaznaczyć, iż zamierzenie zostanie zlokalizowane poza terenami osuwisk oraz zagrożonymi powodziami i podtopieniami. Zatem nie przewiduje się ekstremalnych sytuacji klimatycznych w obrębie analizowanej inwestycji.

Rozwiązania projektowe planowanych obiektów uwzględniają zabezpieczenia przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego wystąpienia zdarzeń ekstremalnych (takich jak np. fale upałów, długotrwałe susze, ekstremalne opady, gwałtowne burze i wiatry, fale chłodu i intensywne opady śniegu, zamarzanie i odmrażanie).

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w sąsiedztwie ujęć wody, ani też w ich strefach ochronnych.

Na terenie projektowanego zadania nie występują obszary wodno-błotne, siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, górskie, strefy ochronne ujęć wód, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. Zamierzenie zaplanowano na terenie gminy Łabiszyn, gdzie gęstość zaludnienia wynosi 60 osób/km².

W dniu 26 czerwca 2023 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął uchwałę Nr LIX/804/23 w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM₁₀, PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej - aktualizacja. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM₁₀, PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja stanowi aktualizację obowiązującego dotychczas „Programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej” określonego uchwałą Nr XXIII/340/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2020 r., w zakresie pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu, a także uwzględnia pył zawieszony PM_{2,5}. Został opracowany w związku z odnotowaniem w 2021 r. przekroczenia standardów jakości powietrza – średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM_{2,5} (nowego zanieczyszczenia, którego przekroczenie poziomu dopuszczalnego nie wystąpiło w 2018 r.), a także średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu na terenie strefy.

Na etapie realizacji inwestycji zostaną wykorzystane przenośne toalety z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki, których opróżnianiem zajmie się specjalistyczna firma, posiadająca stosowne zezwolenie.

Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Łabiszynie pismem znak: ZWiK 7023.15.2024 z dnia 10 stycznia 2024 roku wydał zapewnienie dostawy wody do działki 135/4 pod warunkiem rozbudowy przez Inwestora gminnej sieci wodociągowej o śr. 110 wzdłuż działek 79/1 i 135/5, zaopatrzenie budynków w wodę będzie realizowane za pomocą studni indywidualnych. Ścieki bytowe zostaną odprowadzane do szczelnych bezodpływowych zbiorników o pojemności do 10 m³ i odbierane na podstawie odrębnych umów przez wyspecjalizowane służby.

Wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów odprowadzane będą do gruntu na zasadzie powierzchniowego rozsączenia na terenach zielonych działek inwestycyjnych.

W toku analizy przedstawionej dokumentacji ustalono, iż inwestycja zlokalizowana jest w dorzeczu Odry, dla którego opracowano „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r., poz. 335), w regionie wodnym Noteci, w zlewni rzeki Noteć, i położona jest na obszarze:

- Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) oznaczonej kodem: RW60001618838249 - Nowy Kanał Notecki; typ JCWP: Rz_org - Rzeka w dolinie o dużym udziale torfowisk; status JCWP: NAT - naturalna część wód.

Ocena aktualnego stanu JCWP: - stan/potencjał ekologiczny: umiarkowany stan ekologiczny; - stan chemiczny: poniżej dobrego; - stan (ogólny): zły stan wód. Zlewnia posiadała ustalony punkt pomiarowo kontrolny i była monitorowana w poprzednim cyklu planistycznym (2016 -2021) oraz jest monitorowana - posiada ustalony ppk na okres 2022-2027. Rodzaj zidentyfikowanych presji determinujących stan wód w obrębie JCWP:

- główne źródło presji zasilających: ścieki przemysłowe i komunalne;
- główne źródło presji hydromorfologicznych: budowle piętrzące - rzeki główne, rp;
- główne źródło presji chemicznych: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; rozproszone - rolnictwo, leśnictwo.

Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest:

- stan/potencjał ekologiczny: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm), IFPL]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości);

- stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Zlewnia jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego.

Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych:

- dla danej JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
- dla danej JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej
- ustalenie mniej rygorystycznego celu środowiskowego: odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IFPL, benzo(a)piren(w).
- dla danej JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

- Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW600043.

Ocena stanu JCWPd (2019): - stan chemiczny: słaby;

- stan ilościowy: słaby;
- stan JCWPd: słaby.

JCWPd jest monitorowana.

Zidentyfikowane presje znaczące, wynik analizy znaczących oddziaływań – JCWPd:

Rodzaj presji - chemiczna, chemiczna_A, ilościowa, ilościowa i chemiczna: (1) ascenzja wód słonych dopływających z niżej występujących poziomów wodonośnych piętra mezozoiku (kreda i jura) oraz częściowo zasolonych warstw neogeńsko-paleogeńskich, (2) pobór na potrzeby odwodnienia wyrobisk górniczych odkrywki Tomisławice, (3) presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną.

Celem środowiskowym dla ww. JCWPd jest:

- stan chemiczny: dobry stan chemiczny z wyłączeniem przekroczeń wartości progowej dobrego stanu w przypadku wskaźników Na i Cl w II kompleksie (słaby stan w zakresie testu C2 - ingresja, ascenzja wód zasolonych);

- stan ilościowy: brak pogorszenia aktualnego stanu ilościowego (słaby stan w zakresie testu I2 - ingresja, ascenzja wód zasolonych).

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona ilościowo i chemicznie. Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych:

- odstępstwo z tytułu art. 4.4 Ramowej Dyrektywy Wodnej - odstępstwo czasowe: wskaźniki stanu wód, dla których uzasadnione jest odstępstwo w zakresie terminu osiągnięcia celów środowiskowych:

- stan chemiczny - Fe, TOC, SO₄, Ca, U, NO₃, K, Na, Cl (w I kompleksie wodonośnym);

- stan ilościowy - nie dotyczy.

Termin osiągnięcia celów środowiskowych: po 2027.

Rodzaj odstępstwa 4.4-3; uzasadnienie odstępstwa: występowanie struktur solnych, brak izolacji warstw wodonośnych od powierzchni terenu, wysoka podatność na zanieczyszczenie;

- odstępstwo z tytułu art. 4.5 Ramowej Dyrektywy Wodnej - mniej rygorystyczny cel:

wskaźnik/grupa wskaźników, dla którego nie może nastąpić dalsze pogorszenie stanu wód (brak konieczności osiągnięcia wartości odpowiadającej stanowi dobremu)

- stan chemiczny: przekroczenie wartości progowej dobrego stanu w przypadku wskaźników: Na i Cl w II kompleksie zgodnie w wyniku testu C2 - ingresja i ascenzja wód zasolonych (ocena stanu JCWPd za rok 2019);

- stan ilościowy: test I2 - ingresja i ascenzja wód zasolonych (ocena stanu JCWPd za rok 2019). Rodzaj odstępstwa: 4.5-1; uzasadnienie odstępstwa: występowanie struktur solnych, brak izolacji warstw wodonośnych. Występują warunki naturalne będące trwałą przyczyną nieosiągnięcia celów środowiskowych.

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 – Pradolina Toruń-Eberswalde.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w strefie ochronnej ujęć wód.

Teren przedsięwzięcia położony będzie poza obszarami objętymi ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1336 ze zm.).

Biorąc pod uwagę fakt, iż realizacja inwestycji wiązała się będzie z koniecznością przeprowadzenia prac budowlano-montażowych, prace te zostaną wykonane ze szczególną ostrożnością, z zastosowaniem technologii możliwie jak najmniej uciążliwej dla najbliższego sąsiedztwa i środowiska. Sprzęt wykorzystywany podczas prac realizacyjnych będzie sprawny technicznie. Plac budowy zostanie wyposażony w sorbenty do likwidacji przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych.

Podczas budowy, głównymi przyczynami zanieczyszczenia wód i gleby mogą być spływy deszczowe oraz roztopowe z terenu budowy, a także wypłukiwane zanieczyszczenia z materiałów używanych do budowy. Biorąc pod uwagę niewielką skalę oraz krótki czas realizacji, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne.

Z uwagi na rodzaj, zakres i lokalizację przedsięwzięcia stwierdza się, że przy zastosowaniu rozwiązań opisanych w Kip, jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

Na etapie realizacji, prace budowlane, w szczególności praca ciężkiego sprzętu, wykonywanie prac ziemnych oraz transport materiałów budowlanych, spowodują okresowe uciążliwości takie jak: podwyższony poziom hałasu oraz emisję zanieczyszczeń do powietrza. Celem minimalizacji tych uciążliwości prace prowadzone będą w porze dziennej (6:00-22:00). Wszelkie uciążliwości związane z etapem realizacji mają charakter okresowy i ustąpią z chwilą zakończenia budowy.

Materiały pyłące będą transportowane samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w oponczkę lub inne zabezpieczenie ograniczające pylenie materiału.

Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego związane może być z prowadzeniem prac ziemno-budowlanych oraz pracą ciężkiego sprzętu drogowego i będą ograniczone swoim oddziaływaniem do terenu budowy.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zachodzić będzie emisja niezorganizowana związana z poruszaniem się pojazdów silnikowych po terenie zainwestowanym.

Budynki zasilane będą w energię elektryczną z projektowanego przyłącza energetycznego. Przewiduje się indywidualne ogrzewanie budynków za pomocą pomp ciepła oraz paneli fotowoltaicznych. Dla każdego budynku zostanie zaprojektowana indywidualna kanalizacja deszczowa.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo na terenie poszczególnych działek. Odpady komunalne będą selektywnie magazynowane i a bieżąco przekazywane uprawnionym firmom.

Głównym źródłem hałasu na etapie eksploatacji będzie ruch samochodowy pojazdów mieszkańców. Planowana inwestycja, z uwagi na swój charakter oraz skalę (15 budynków jednorodzinnych) nie wpłynie znacząco na poziom hałasu w pobliżu inwestycji. Standardy jakości środowiska w zakresie emisji hałasu zostaną dotrzymane.

W związku z powyższym, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na etapie realizacji i eksploatacji na poszczególne elementy środowiska, takie jak panujący klimat akustyczny i powietrze.

Podczas wykonywania robót inwestycyjnych powstaną głównie odpady z prac budowlano-montażowych i rozbiórkowych, a także odpady związane z użytkowaniem pojazdów dowożących materiały budowlane oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Wytworzone odpady będą gromadzone w sposób selektywny, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazane zostaną upoważnionym odbiorcom.

W związku z eksploatacją przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych związanych z bytowaniem mieszkańców. Ewentualne odpady mogą powstawać również w związku z serwisowaniem lub naprawą urządzeń i instalacji oraz sporadycznymi pracami serwisowo-remontowymi. Odpady gromadzone będą selektywnie i zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zgromadzonej dokumentacji nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska takie jak: panujący klimat akustyczny, powietrze oraz wody powierzchniowe i podziemne.

Przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), w tym poza wyznaczonymi, mającymi znaczenie dla Wspólnoty i projektowanymi przekazanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000.

Teren inwestycji stanowi potencjalne siedlisko lęgowe gatunków ptaków związanych z otwartymi użytkami rolnymi, w tym np. skowronka. Celem wyeliminowania zagrożenia niszczenia lęgów gatunków chronionych ptaków, prace należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków lub po potwierdzeniu braku lęgów przez specjalistę ornitologa. Celem wyeliminowania ryzyka zabijania małych zwierząt wskazano na konieczność kontrolowania wykopów każdorazowo przed podjęciem prac w ich obrębie. W ramach inwestycji planowane jest wprowadzenie nasadzeń, do których należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów. Na terenie inwestycji stwierdzono norę lisa rudego, w związku z czym wskazano na konieczność jej skontrolowania w przypadku prowadzenia prac w okresie rozrodu tego gatunku.

Ponadto, realizacja zamierzenia przy przyjętym rozwiązaniu lokalizacji nie wymaga naruszania cennych siedlisk przyrodniczych i ich przekształcania, zajęcia siedlisk wrażliwych, rozbiórki obiektów kubaturowych, wycinki drzew i krzewów.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze i krajobraz, a przyjęte działania minimalizujące wyeliminują zidentyfikowane zagrożenia względem stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego.

Jednocześnie informuję, że w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, wynikającymi z art. 52 ustawy o ochronie przyrody, np. niszczenie ich siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, jak również niszczenie, usuwanie lub uszkodzenie gniazd, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonania czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Na etapie opiniowania zamierzenia, przy określaniu negatywnych oddziaływań, uwzględniono wzajemne powiązania poszczególnych elementów środowiska oraz oddziaływania pośrednie wynikające z tych powiązań. Charakter przedmiotowego obszaru, a także rodzaj i zakres inwestycji będącej przedmiotem niniejszego opracowania, pozwala na stwierdzenie, że nie przewiduje się na danym obszarze wystąpienia znaczącego skumulowanego oddziaływania.

Biorąc pod uwagę rodzaj zamierzenia, a także fakt, że będzie ono realizowane na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, nie stwierdzono negatywnego wpływu i występowania transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Nie przewiduje się również przekroczeń standardów jakości środowiska, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że w przedłożonej Kip, przedstawione zostały rozwiązania minimalizujące oddziaływanie inwestycji na środowisko.

Reasumując, po przeanalizowaniu dokumentacji zgromadzonej w toku postępowania, uwzględnieniu uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ustawy o oś oraz biorąc pod uwagę opinie organów tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żninie uznano, że charakter przedsięwzięcia, jego skala i lokalizacja oraz przyjęte rozwiązania techniczne, chroniące środowisko i minimalizujące oddziaływanie oraz planowany sposób eksploatacji inwestycji, nie będzie się wiązać ze znacząco negatywnym oddziaływaniem na środowisko w zakresie ochrony przyrody i pozostałych elementów środowiska, tym samym nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Wszystkie określone w opiniach warunki realizacji planowanej inwestycji zostały uwzględnione w całości i ujęte w treści niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
2. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz.572) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.
3. Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.
4. Zgodnie z art. 72 ust. 4 i 4a złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Załącznik:

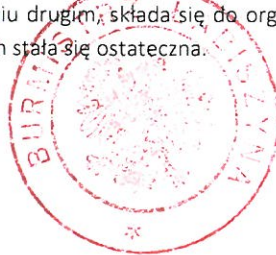
Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Inwestor:
Mohamed Al Srag
Nowe Dąbie 86, 89-210 Łabiszyn
2. strony postępowania w trybie art. 74 ust. 3 ustawy o oś
– obwieszczenie znak: ROŚ.6220.1.10.2024.LD

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy
ul. Dworcowa 81, 85-009 Bydgoszcz
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żninie
ul. Mickiewicza 24, 88-400 Żnin
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu
ul. Królowej Jadwigi 20, 88-100 Inowrocław



BURMISTRZ
Jacek Idzi Kaczmarek

Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
znak: ROŚ.6220.1.9.2024.LD z dnia 27 sierpnia 2024 r.

CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), tj.:

➤ § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie - „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”,

➤ § 3 ust. 2 pkt 3 - „nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1”.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr 135/4 obręb Jeżewo, gmina Łabiszyn, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie. Do realizacji inwestycji planuje się wykorzystanie całej powierzchni ww. działki, w związku z tym powierzchnia zabudowy przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie 1,7569 ha. Ww. nieruchomości będzie docelowo podzielona na mniejsze działki budowlane oraz na działki pod drogi wewnętrzne i park w związku z jej przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Inwestycja rozpatrywana jest łącznie z budową 12 budynków mieszkalnych na działkach, które zostały wydzielone z działki nr 135/3. W związku z powyższym przekształceniu podlegał będzie teren o powierzchni łącznej przekraczającej 2 ha. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać będzie się z drogi wewnętrznej poprzez działkę nr 79/1 obręb Jeżewo. Planowane są obiekty wolnostojące, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z dopuszczeniem garażu zespolonego lub wbudowanego w bryłę budynku.

Charakterystyka planowanej zabudowy:

- wysokość dla każdego projektowanego budynku w przedziale od 2,5 m do 9 m;
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla każdego projektowanego budynku w przedziale od 2,5 m do 9 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy (jednego budynku) - 210 m² ;
- maksymalna szerokość elewacji frontowej (jednego budynku) - 18,0 m;
- geometria dachu – dwu lub wielospadowy dla budynku z dachem skośnym, dowolny dla budynku z dachem płaskim;
- kąt nachylenia połaci dachowych - 1,5 - 45°.

Pozostałą część powierzchni działek pozostawia się w formie biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej).

Przed przystąpieniem do prac budowlanych zostanie wyznaczone miejsce i ustawione tymczasowe obiekty biura budowy, zaplecza higieniczno-socjalnego, sanitarnego i magazynowe. Zaplecze budowy oraz miejsca składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn, a także miejsca magazynowania odpadów zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię.

W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania zamierzenia na środowisko gruntowo-wodne w trakcie realizacji inwestycji, prace przeprowadzone będą w oparciu o sprzęt sprawny technicznie, dopuszczony do eksploatacji

i posiadający aktualne przeglądy techniczne. Wszelkie naprawy stosowanych maszyn oraz ich tankowanie będą wykonywane poza miejscem inwestycji. Wszystkie materiały będą na bieżąco dowożone na plac budowy. Odpady będą selektywnie magazynowane i na bieżąco przekazywane uprawnionym firmom w celu ich odzysku.

Plac budowy zostanie wyposażony w sorbenty do likwidacji przypadkowych wycieków substancji ropopochodnych.

Pracownicy wykonujący prace będą korzystać z przenośnych toalet, których zawartość będzie wywożona przez uprawnione firmy do oczyszczalni ścieków.

Zaopatrzenie budynków w wodę będzie za pomocą studni indywidualnych, ponieważ obecnie brak jest warunków technicznych wykonania przyłącza wodociągowego do gminnej sieci wodociągowej przez ZWiK.

Z uwagi na brak możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych bezodpływowych zbiorników i odbierane na podstawie odrębnych umów przez wyspecjalizowane służby.

Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów zagospodarowane zostaną w ramach działek poszczególnych budynków (na nieutwardzony teren w obrębie indywidualnych działek budowlanych, ze względu na brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej).

W czasie eksploatacji odpady będą selektywnie magazynowane z podziałem na poszczególne frakcje w pojemnikach ustawionych w wydzielonym miejscu na terenie poszczególnych posesji.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w strefie ochronnej ujęć wód.

Teren przedsięwzięcia położony będzie poza obszarami objętymi ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023 r. poz. 1336 ze zm.).



BURMISTRZ
Jacek Idzi Kaczmarek

