

OŚR.6220.24.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz.572 ze zm.), zwaną dalej KPA, art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwaną dalej ustawą „oos”, a także § 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 (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.07.2024 r. (data wpływu wniosku) złożonego przez: Rafała Sarnocińskiego, reprezentowanego przez Pełnomocnika – Wiesława Nowińskiego, prowadzącego działalność TOK Nieruchomości Wiesław Nowiński, z siedzibą ul. Noskowskiego 1A, 62-510 Konin

ORZEKAM

- I. Uzgodnić środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto” i stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- II. Określam następujące warunki i wymagania oraz nakładam obowiązki wykonania działań przy realizacji przedsięwzięcia:
 1. Pod planowane przedsięwzięcie przeznaczyć łącznie do 2,2 ha powierzchni działek nr ewid. 1177/43, 1177/44 i 1177/45, obręb Żychlin, gmina Stare Miasto.
 2. Plac budowy i jego zaplecze zorganizować z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni.
 3. Zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na pryzmę, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie zainwestowania. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
 4. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
 5. Ścieki bytowe do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Podłączenie do sieci kanalizacyjnej wykonać niezwłocznie jak to będzie możliwe.
 6. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu (na grunty biologicznie czynne) lub dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
 7. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
 8. Plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
 9. Do prac budowlanych dopuszczać tylko sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytkowania.
 10. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.
 11. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia. Prace serwisowe maszyn i urządzeń wykorzystywanych do prac budowlanych oraz ich tankowanie wykonywać poza terenem realizacji inwestycji, w miejscach do tego przeznaczonych.

12. W przypadku kolizji elementów planowanego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, należy wykonać stosowne prace inżynierskie mające zachować ciągłość tych systemów.

III. Integralną częścią niniejszej decyzji jest:
Załącznik – Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto”

UZASADNIENIE

Rafał Sarnociński, reprezentowany przez Pełnomocnika – Wiesława Nowińskiego, prowadzącego działalność TOK Nieruchomości Wiesław Nowiński, z siedzibą ul. Noskowskiego 1A, 62-510 Konin, zwrócił się wnioskiem z dnia 22.07.2024 r. (data wpływu wniosku) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto”. Do wniosku dołączono wymagane prawem dokumenty, w tym kartę informacyjną przedsięwzięcia, zwaną dalej KIP. Zawiadomieniem (obwieszczeniem) OŚR. 6220.24.2024 z dnia 12.08.2024 r. poinformowano o wszczęciu niniejszego postępowania.

Planowane przedsięwzięcie wymienione jest 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 (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839) i zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, tj.: § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b: „*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 miejscu planowanej inwestycji, tj. działki nr 1177/43, 1177/44 i 1177/45 obręb Żychlin, gmina Stare Miasto, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy „oś” pismem z dnia 12.08.2024 r. znak OŚR.6220.24.2024 zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie opinią sanitarną znak ON-NS.9011.8.96. 2024 z dnia 21.08.2024 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wykonania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko uznając, iż pod względem higienicznym i zdrowotnym nie zachodzą przesłanki określone w art. 63 ust. 1 ustawy „oś” do stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wykonania raportu.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy „oś” pismem z dnia 12.08.2024 r. znak OŚR.6220.24.2024 zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole opinią znak PO.ZZŚ.4901.267.2024.RG z dnia 23.08.2024 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. „*plac budowy i jego zaplecze zorganizować z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni;*
2. *plac budowy wyposażać w sorbenty, właściwe w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;*
3. *do prac budowlanych dopuszczać tylko sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytkowania;*

4. w czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego;
5. prace serwisowe maszyn i urządzeń wykorzystywanych do prac budowlanych oraz ich tankowanie wykonywać poza terenem realizacji inwestycji, w miejscach do tego przeznaczonych;
6. zdjąć warstwę urodzajną gleby i odłożyć na przyręcz, a następnie wykorzystać do zagospodarowania terenów zielonych na terenie zainwestowania;
7. wody opadowo – roztopowe odprowadzać na grunty biologicznie czynne, bez szkód dla osób trzecich;
8. w przypadku kolizji elementów planowanej farmy fotowoltaicznej z urządzeniami melioracji wodnych, należy wykonać stosowne prace inżynierskie mające zachować ciągłość tych systemów.”

Wyżej wymienione warunki i wymagania wskazane w opinii uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji. Ustalono z przedstawicielem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, że warunek wskazany w pkt 8 ww. opinii dotyczy planowanego przedsięwzięcia, a nie jak omyłkowo wskazano farmy fotowoltaicznej. Warunek nałożono w związku z faktem, że teren zainwestowania stanowi obszar gruntów zdrenowanych i należy zachować ciągłość tych systemów.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, mając na względzie lokalizację, rodzaj i skalę przedmiotowego przedsięwzięcia oraz jego oddziaływanie, zastosowane rozwiązania i technologie, a także przy założeniu realizacji ww. warunków i wymagań, stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdził negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, stwarzającego zagrożenie dla realizacji 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”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023, poz. 335). Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole zastrzegł w opinii, że z uwagi na konieczność minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w okresie jego realizacji zasadne jest uwzględnienie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków wskazanych przez ten organ.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy „oś” pismem z dnia 12.08.2024 r. znak OŚR.6220.24.2024 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (dalej: RDOŚ w Poznaniu) o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. RDOŚ w Poznaniu postanowieniem znak WOO-IV.4220.1010.2024.KJ.1 z dnia 28.08.2024 r. (wpłynęło 29.08.2024 r.) wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn. „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto”, obręb Żychlin, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

1. „Pod planowane przedsięwzięcie przeznaczyć łącznie do 2,2 ha powierzchni działek nr ewid. 1177/43, 1177/44 i 1177/45, obręb Żychlin, gmina Stare Miasto.
2. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
3. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
4. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
5. Ścieki bytowe do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Podłączenie do sieci kanalizacyjnej wykonać niezwłocznie jak to będzie możliwe.
6. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
7. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.”

Warunki i wymagania nałożone w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy „ooś”, przeanalizowano: rodzaj, skalę i cechy przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jego realizacją, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania oraz odwracalność oddziaływania, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, różnorodność biologiczną, emisję i uciążliwość związane z eksploatacją przedsięwzięcia, gęstość zaludnienia wokół przedsięwzięcia oraz usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska m.in. względem obszarów objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000, a także wpływ na krajobraz.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy „ooś”, na podstawie KIP ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45, obręb Żychlin, gmina Stare Miasto. Łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 7,5672 ha a przedsięwzięcie zajmie do 2,2 ha ich powierzchni. Powyższe zostało uwzględnione w warunkach niniejszej decyzji, określa bowiem skalę przedsięwzięcia i sposób zagospodarowania terenu. Teren przedsięwzięcia zostanie podzielony na 32 działki budowlane o powierzchni do 8 arów każda. Na każdej działce budowlanej planowane jest posadowienie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego maksymalnej wysokości ok. 11 m. Przyszli nabywcy będą odpowiedzialni za indywidualne zagospodarowanie terenu na każdej z wydzielonych działek budowlanych. Budynki mieszkalne wykonane będą w technologii tradycyjnej zależnej od indywidualnych projektów, o maksymalnej powierzchni ok. 300 m² każdy. Dopuszcza się też budowę obiektów kubaturowych konstrukcji drewnianej. Dojazd do działek budowlanych będzie przebiegać z środkowej części działek i po zachodnim obrębie działek, drogach wewnętrznych. Drogi wewnętrzne łączyć się będą z utwardzoną drogą gminną. Zakłada się wprowadzenie zieleni przydomowej.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy „ooś” na podstawie KIP ustalono, że przedsięwzięcie realizowane będzie na gruncie ornym. Na podstawie KIP oraz ogólnodostępnych danych przestrzennych ustalono, że najbliższe tereny objęte ochroną akustyczną znajdują się na działkach sąsiadujących z przedsięwzięciem. Z terenem przedsięwzięcia sąsiadują także tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną. Na podstawie przedłożonej dokumentacji ustalono, że jedynym źródłem hałasu, związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia w porze dziennej i nocnej, będą przejazdy samochodów osobowych właścicieli domów. Należy przewidywać także, że źródłem hałasu będą także pojazdy związane z odbiorem odpadów, ścieków. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. W KIP wnioskodawca jasno wskazał, że w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie jest planowane instalowanie zewnętrznych wentylacji mechanicznych. Nie wynika również, aby w ramach przedsięwzięcia planowane były punktowe źródła hałasu w postaci pomp ciepła. Mając na uwadze powyższe, w tym skalę przedsięwzięcia oraz jedyne źródła hałasu w postaci ruchu pojazdów, nie przewiduje się, aby realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia mogła wiązać się z przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie. Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny na etapie budowy, w decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia.

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy „ooś” ustalono, że na etapie prac budowlanych emisja substancji do powietrza będzie związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych oraz przemieszczaniem mas ziemnych. Źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Jednakże emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych. Z przedstawionych materiałów wynika, że projektowane budynki mieszkalne będą

ogrzewane indywidualnie, z własnych kotłowni zasilanych paliwem stałym (węglem) lub paliwami niskoemisyjnymi (np. gaz, olej). Wykorzystane będą wysokosprawne kotły o mocy nie większej niż 25 kW każdy. Zaopatrzenie domu w energię elektryczną pochodzić będzie z sieci elektroenergetycznej. Planowane jest także zmniejszenie zużycia energii poprzez budowę kolektorów słonecznych na budynkach. Energia elektryczna będzie zużywana na cele gospodarstwa domowego. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie także spalanie paliw w silnikach pojazdów mieszkańców poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Uwzględniając przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy „oos” ustalono, że w otoczeniu znajdują się pola uprawne, zabudowa mieszkaniowa, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną, drogi. Ze względu na charakter, skalę i rodzaj przedsięwzięcia, zastosowanie niskoemisyjnych paliw do ogrzewania budynków mieszkalnych oraz brak urządzeń będących źródłami hałasu (klimatyzacja) a także realizację i eksploatację przedsięwzięcia zgodnie z warunkami wskazanymi w sentencji decyzji, nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy „oos” należy stwierdzić, że planowana przedsięwzięcie nie należy do zakładów o dużym ani zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii wskazanych w rozporządzeniu 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). Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia i jego skalę, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Z analizy przedłożonych dokumentów wynika, że woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodzić z gminnej sieci wodociągowej, co zawarto w warunkach niniejszej decyzji. W KIP wskazano, że ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie odbierane przez uprawnione do tego celu podmioty. Docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej. W ramach realizacji przedsięwzięcia wnioskodawca nie brał pod uwagę budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i nie dokonał w związku z tym oceny ich wpływu na środowisko. W związku z powyższym, w decyzji zawarto warunek, aby ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych. Wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne, lecz będą infiltrować w grunt w obrębie przedmiotowego terenu. Ponieważ planowane rozwiązanie minimalizuje utratę naturalnej retencji i przywraca w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter odpływu wód opadowych i roztopowych wpisano je jako warunek realizacji przedsięwzięcia dodając możliwość gromadzenia ich w dołach chłonnych lub w zbiornikach retencyjnych.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, i, j ustawy „oos” w oparciu o przedstawioną dokumentację ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i strefach ochronnych ujęć wód, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, obszarów górskich, leśnych. Z dokumentacji wynika, że przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe oraz archeologiczne. Planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o dużej gęstości zaludnienia oraz na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy „oos”, na podstawie informacji zawartych w KIP ustalono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane z grupy numer 17 oraz odpady opakowaniowe z grupy numer 15. Będą one zbierane selektywnie

i przekazywane uprawnionym podmiotom. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Przewiduje się, że odpady te będą selektywnie gromadzone w specjalnych kontenerach lub pojemnikach w wygradzonych miejscach i odbierane przez uprawniony podmiot. Odbiór odpadów komunalnych z nieruchomości zamieszkałych zapewniany jest przez gminę. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w sentencji decyzji nałożono na wnioskodawcę warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.

W nawiązaniu do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy „ooś” ustalono, że realizacja przedsięwzięcia wiąże się z zastosowaniem typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć materiałów i surowców budowlanych. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy „ooś”, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Nadwarciańska PLH300009 oddalony o 2,8 km od przedsięwzięcia. Ponadto przedsięwzięcie zlokalizowane jest na ponadregionalnym korytarzu ekologicznym KPnC-8 „Dolina Warty”.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym oraz brak konieczności wycinki drzew i krzewów, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k ustawy „ooś”, według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowana inwestycja znajduje się w granicach obszaru o kodzie PLGW600071, dla której ocena stanu ilościowego jest dobra, stanu chemicznego - dobra, natomiast ocenę ryzyka określono jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Ponadto przedsięwzięcie będzie realizowane na obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o kodzie PLRW60001518352999 o nazwie „Powa”, a także częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 (Zbiornik Turek – Konin – Koło – jest to zbiornik porowo – szczelinowy w utworach kredy górnej, o głębokości zalegania warstwy wodonośnej od 5 do 150, średnio 90m). Teren zainwestowania stanowi obszar gruntów zdrenowanych, stąd w decyzji nałożono warunek, że w przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych należy wykonać stosowne prace inżynierskie mające zachować ciągłość tych systemów. Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie, przy założeniu realizacji warunków i wymagań określonych przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, uwzględnionych w warunkach niniejszej decyzji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na jednolite części wód oraz nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, powodującego zagrożenie dla realizacji 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, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 poz. 335).

Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na obszary o znaczeniu historycznym, kulturowym oraz archeologicznym, nie będzie zlokalizowane na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza terenami o dużej gęstości zaludnienia.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 3 ustawy „oś” przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność, możliwości ograniczenia oddziaływania, a także możliwość powiązań z innymi przedsięwzięciami i ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Wójt Gminy Stare Miasto po dokonaniu analizy przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a także rodzaj i skalę inwestycji oraz brak negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, stwierdził, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. W decyzji uwzględniono wyżej przytoczone opinie organów, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie, które również nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W niniejszej decyzji wskazano istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, w tym warunki i wymagania wskazane w opiniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole.

Dla planowanego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie stwierdza się konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem – obwieszczeniem znak OŚR.6220.24.2024 z dnia 30.08.2024 r., zgodnie z art. 10 § 1 KPA poinformowano strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem przed wydaniem niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „oś” jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Mając powyższe na uwadze zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. W niniejszym postępowaniu publicznego obwieszczenia dokonano poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto oraz w BIP Gminy Stare Miasto. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. Za dzień w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie zawiadomienia z dnia 30.08.2024 r. uważa się dzień 02.09.2024 r. Nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwzględniając wymogi w zakresie ochrony środowiska organ rozpatrzył przedmiotową sprawę w oparciu o wniosek i załączone do niego materiały oraz uzyskane opinie. Spełnienie środowiskowych uwarunkowań określonych w niniejszej decyzji powinno spowodować zaprojektowanie przedsięwzięcia w taki sposób, by jego realizacja i eksploatacja nie oddziaływała negatywnie na środowisko.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Na niniejszą decyzję przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Wójta Gminy Stare Miasto, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Przed upływem 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

*Z up. Wójta Gminy Stare Miasto
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska
i Rolnictwa*

Załącznik:

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto”

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł (słownie złotych: dwieście pięć) na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 poz. 2111 ze zm.) - załącznik do ustawy: cz. I pkt. 45.

Rozdzielnik:

1. Rafał Sarnociński
Pełnomocnik:
Wiesław Nowiński
TOK Nieruchomości Wiesław Nowiński
62-510 Konin, ul. Noskowskiego 1A
2. Strony postępowania informowane zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „oos” oraz art. 49 KPA poprzez obwieszczenie na BIP Gminy Stare Miasto oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto.
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu
61-891 Poznań, ul. Kościuszki 57
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie
62-500 Konin, ul. Staszica 16
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole
62-600 Koło, ul. Prusa 3
4. Starosta Koniński
62-510 Konin, al. 1-go Maja 9
(gdy decyzja stanie się ostateczna, zgodnie z art. 86a ustawy „oos”)

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Lewandowska

e-mail: alewandowska@stare-miasto.pl

tel. 63 241 6216 wew. 288

ZAŁĄCZNIK do decyzji OŚR.6220.24.2024 z 02.10.2024 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto”

Przedsięwzięcie pn.: „Budowa trzydziestu dwóch budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45 w m. Żychlin, gmina Stare Miasto” polega na budowie 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr ewid. 1177/43, 1177/44 i części działki nr ewid. 1177/45, obręb Żychlin, gmina Stare Miasto. Łączna powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 7,5672 ha a przedsięwzięcie zajmie do 2,2 ha ich powierzchni. Powyższe zostało uwzględnione w warunkach niniejszej decyzji, określa bowiem skalę przedsięwzięcia i sposób zagospodarowania terenu. Teren przedsięwzięcia zostanie podzielony na 32 działki budowlane o powierzchni do 8 arów każda. Na każdej działce budowlanej planowane jest posadowienie 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego maksymalnej wysokości około 11 m. Przyszli nabywcy będą odpowiedzialni za indywidualne zagospodarowanie terenu na każdej z wydzielonych działek budowlanych. Budynki mieszkalne wykonane będą w technologii tradycyjnej zależnej od indywidualnych projektów, o maksymalnej powierzchni ok. 300 m² każdy. Dopuszcza się też budowę obiektów kubaturowych konstrukcji drewnianej. Dojazd do działek budowlanych będzie przebiegać z środkowej części działek i po zachodnim obrębie działek, drogach wewnętrznych. Drogi wewnętrzne łączyć się będą z utwardzoną drogą gminną. Zakłada się wprowadzenie zieleni przydomowej. Projektowane budynki mieszkalne będą ogrzewane indywidualnie, z własnych kotłowni zasilanych paliwem stałym (węglem) lub paliwami niskoemisyjnymi (np. gaz, olej). Woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodzić z gminnej sieci wodociągowej. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej planowane jest wyposażenie nieruchomości w zbiorniki bezodpływowe.

*Z up. Wójta Gminy Stare Miasto
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska
i Rolnictwa*