

Mikstat, dnia 24.09.2025r.

IGP.6220.13.2025

Decyzja
o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), w związku z art. 71 ust.1 i 2 pkt 2, art 75 ust. 1 pkt 4, art 80 ust. 2, art. 84, art. 85 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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 pełnomocnika - Panią,

stwierdzam:

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na Budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dz. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 124/2, 124/4, 124/5, 124/6 oraz cz. dz. 104/6, obręb Przedborów”

II. Wskazuję spełnienie następujących warunków i wymagań:

1. Pod planowane przedsięwzięcia przeznaczyć łącznie do 1,9 ha powierzchni działek o numerach ewid. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 124/2, 124/4, 124/5, 124/6 oraz 104/6 obręb Przedborów, gmina Mikstat.
2. Wycinkę drzew i krzewów, w tym gatunków owocowych, przeprowadzić od 1 września do końca lutego.
3. Przeprowadzić nasadzenia krzewów minimalizujące straty przyrodnicze związane z ich wycinką na powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia krzewów przeznaczonych do wycinki; do nasadzeń nie stosować krzewów gatunków obcego pochodzenia.
4. Nasadzenia pielęgnować i regularne podlewać przez okres min. 3 lat.
5. Prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń krzewów w okresie 3 lat od ich posadzenia – w 1, 2 i 3 roku. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności krzewów, nasadzenia należy uzupełnić w stosunku 1:1 w następnym roku kalendarzowym i pielęgnować i regularnie podlewać przez kolejne 3 lata.
6. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
7. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
8. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
9. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
10. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej (na warunkach i za zgodą właściciela tych urządzeń).
11. Ścieki bytowe do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych i zapewnić ich regularny wywóz do oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe.

12. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub/i zbiorników retencyjnych/ dołów chłonnych, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
13. W przypadku montażu pomp ciepła zainstalować maksymalnie 1 pompę ciepła dla pojedynczego budynku mieszkalnego z jednostką zewnętrzną o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 59 dB. Łącznie nie więcej niż 13 pomp ciepła.
14. Do realizacji przedmiotowej inwestycji stosować urządzenia i sprzęt budowlany sprawny technicznie, spełniający wymogi dopuszczające go do użytku; rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem,
15. Plac budowy wyposażać w odpowiednią ilość sorbentów, a ewentualne wycieki z maszyn budowlanych natychmiastowo neutralizować przy ich użyciu; zanieczyszczony grunt przekazać do unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom,
16. Naprawy wykorzystywanego sprzętu dokonywać w miejscach do tego przystosowanych,
17. Na terenie inwestycji nie przechowywać paliw lub innych substancji mogących zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne,
18. Wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
19. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego przedsięwzięcia z urządzeniami drenarskimi wykonać ich przebudowę w celu zachowania ciągłości sieci,
20. Odpady magazynować w sposób selektywny, w pojemnikach lub kontenerach i sukcesywnie wywozić z placu budowy przez wyspecjalizowane podmioty,

III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 30.06.2025r. (data wpływu do tut. Urzędu 7.07.2025r.) złożony przez
eprezentowaną przez pełnomocnika

Przygodzcki, zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dz. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 124/2, 124/4, 124/5, 124/6 oraz cz. dz. 104/6, obręb Przedborów.

Do wniosku zgodnie z art. 74 ust. 1 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) dołączono poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej na informatycznych nośnikach danych. We wniosku i w karcie informacyjnej przedsięwzięcia zostały zawarte informacje charakteryzujące planowane przedsięwzięcie.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na udowie 13 budynków mieszkalnych

jednorodzinnych dz. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 124/2, 124/4, 124/5, 124/6 oraz cz. dz. 104/6, obręb Przedborów.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) to jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

W powyższej sprawie liczna stron postępowania przekracza 10. Wobec tego o wszczęciu postępowania zostały zawiadomione strony postępowania w trybie art. 49 k.p.a w związku z art. 74 ust 3 ustawy ooś (Obwieszczenie z dnia 23.07.2025r.). Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zostało podane do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Mikstat <http://www.mikstat.bip.net.pl/> oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Mikstat, ul. Krakowska 17, 63-510 Mikstat.

Organ prowadzący postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś, wystąpił pismem z dnia 23.07.2025 roku o opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ostrzeszowie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrzeszowie po analizie załączonego do wniosku materiału, a w szczególności lokalizacji przedmiotowej inwestycji, jej charakteru, parametrów techniczno-technologicznych oraz planowanej skali jej oddziaływania na środowisko wydał opinię znak: ON-ZNS.9011.471.2025 z dnia 6.08.2025r., że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu wyraził opinię Postanowieniem znak WOO-IV.4220.1208.2025.BC.2 z dnia 26.08.2025r., że dla przedmiotowej inwestycji nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Kaliszu w piśmie znak: PK.ZZŚ.4901.180.2025.DS z dnia 22.08.2025r. w związku z art. 56, 57, 59, 61 oraz art. 240 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko.

Treść warunków i wymagań określonych w Postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ostrzeszowie i Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Kaliszu wykazano w całości w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 80 ust 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 2024 r. poz. 1112) właściwy organ wydaje decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan taki został uchwalony. Dla terenu objętego planowanym przedsięwzięciem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 84 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 2024r. poz.1112) w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W nawiązaniu do powyższego po przeprowadzeniu analizy materiałów dotyczących planowanego przedsięwzięcia, uwzględniając lokalizację planowanego przedsięwzięcia oraz opinie organów opiniujących tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ostrzeszowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1, art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat obwieszczeniem z dnia 27.08.2025 r. znak IGP.6220.13.2025 poinformował strony postępowania o zebranych dokumentach i materiałach przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji. Powyższe obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Mikstat oraz na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. W terminie wskazanym w obwieszczeniu oraz w zawiadomieniu o zebranych dowodach i materiałach przed wydaniem decyzji wnioskodawca jak i pozostałe strony postępowania nie zajęli stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 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, z późn. zm.), dalej 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 uciążliwości 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 k.i.p. ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o numerach ewid. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 124/2, 124/4, 124/5, 124/6 oraz części 104/6 obręb Przedborów, gmina Mikstat. W ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowane jest posadowienie do 13 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wolnostojących. W k.i.p. podano, że planowane budynki mieszkalne będą miały około 180 m² powierzchni. Dojazd do terenu planowanego przedsięwzięcia zapewniony będzie z istniejących dróg zlokalizowanych na działkach o numerach ewid. 107 i 191 obręb Przedborów, a następnie poprowadzony planowanymi drogami wewnętrznymi. Analiza złożonej dokumentacji wykazała, że łączna powierzchnia działek, na których planuje się przedsięwzięcie wynosi 2,29 ha, natomiast powierzchnia, która ulegnie przekształceniu w celu realizacji przedsięwzięcia wyniesie do 1,9 ha. Powyższe założenia znalazły

odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji ponieważ określają skalę i zakres planowanego przedsięwzięcia.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy ooś na podstawie zapisów k.i.p. i ogólnodostępnych zdjęć lotniczych ustalono, że obecnie teren planowanego przedsięwzięcia stanowi teren użytkowany rolniczo. Teren planowanego przedsięwzięcia zostanie zlokalizowany w otoczeniu głównie gruntów rolnych, leśnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Analiza zapisów k.i.p. wykazała, że najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej znajdują się w obrębie działki o numerze ewid. 104/6 obręb Przedborów, tj. działki objętej wnioskiem, i jest to zabudowa zagrodowa. Z k.i.p. nie wynika, aby wnioskodawca zakładał możliwość wyposażenia budynków w klimatyzatory, bądź wentylację mechaniczną. Możliwy jest natomiast montaż pomp ciepła (po 1 dla każdego budynku) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej jednostki zewnętrznej wynoszącym do 59 dB każda. Przedstawiono analizę oddziaływania na klimat akustyczny nie wykazując możliwości wystąpienia przekroczeń standardów akustycznych. Ponadto źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem przedsięwzięcia w porze dziennej i nocnej będą przejazdy samochodów osobowych dojeżdżających do planowanych budynków mieszkalnych. Należy przewidywać, że źródłem hałasu będą także pojazdy związane z odbiorem odpadów oraz ścieków gromadzonych w zbiornikach bezodpływowych (do czasu podłączenia do sieci kanalizacji). Mając na uwadze powyższe ustalenia, uwarunkowania przestrzenne analizowanego terenu, cechy i rodzaj planowanej zabudowy oraz wyniki przedstawionej analizy akustycznej, 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). Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny na etapie jego realizacji w decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia oraz określono maksymalną liczbę i poziom mocy akustycznej dla planowanych pomp ciepła w przypadku ich montażu.

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 k.i.p. wynika, że system grzewczy oparty będzie na indywidualnych kotłach grzewczych zasilanych paliwem stałym, olejowym lub gazowym o mocy około 24 kW. Wnioskodawca dopuszcza również możliwość zastosowania do ogrzewania planowanych budynków pomp ciepła. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów, głównie osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Uwzględniając cechy przedsięwzięcia, planowany sposób ogrzewania budynków mieszkalnych, a przede wszystkim brak procesów produkcyjnych, które mogłyby stanowić źródło emisji substancji do powietrza, nie przewiduje się znaczącego wpływu przedsięwzięcia na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Z uwagi na przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś ustalono, że planowana zabudowa będzie realizowana głównie w sąsiedztwie gruntów rolnych, leśnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Na podstawie informacji zawartych w k.i.p. nie stwierdzono, aby oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia wywoływało zmiany w stanie akustycznym środowiska w stopniu powodującym przekroczenia poziomów dopuszczalnych na terenach podlegających ochronie akustycznej. Nie stwierdzono również, aby przedmiotowe przedsięwzięcie spowodowało znaczący wzrost ruchu pojazdów w okolicy. Zastosowanie indywidualnego systemu do ogrzewania planowanych budynków opartego o kotły grzewcze o niewielkiej mocy lub/i pompy ciepła nie będzie wiązało się z ponadnormatywną emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy i rodzaj przedsięwzięcia w fazie eksploatacji 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 ooś należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii. Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Analiza k.i.p. wykazała, że 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 oraz zakres, 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 sieci wodociągowej. W k.i.p. wskazano, że powstające ścieki bytowe (do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej na analizowanym terenie) będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych skąd będą wywożone do oczyszczalni ścieków. Na planowanym obszarze nie ma obecnie sieci kanalizacyjnej. Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat informuje, że w obowiązującym Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, nie przewidziano rozbudowy sieci kanalizacyjnej w obrębie przedmiotowej działki.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. 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 niniejszej decyzji zawarto warunek, aby do czasu technicznej możliwości podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej mające na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji. Z k.i.p. wynika, że wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne. Będą one odprowadzane powierzchniowo do gruntu w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia. Wnioskodawca dopuszcza możliwość zbierania wód opadowych do zbiorników retencyjnych w celu wykorzystania ich do podlewania. 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, uwzględniając możliwość gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych lub/i dołach chłonnych.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy ooś w oparciu o przedstawioną k.i.p. ustalono, że planowane do budowy domy jednorodzinne nie będą zlokalizowane na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych. Z k.i.p. wynika, że przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne lub archeologiczne. W tym miejscu warto zaznaczyć, że planowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na terenie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się

na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego oraz na obszarach górskich. Od strony wschodniej teren planowanego przedsięwzięcia graniczy z terenem leśnym. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior. 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 ooś, na podstawie informacji zawartych w k.i.p. ustalono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Będą one przekazywane uprawnionym podmiotom. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Powstające odpady będą selektywnie gromadzone w specjalnych pojemnikach i odbierane przez uprawniony podmiot. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszej 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 na obszarze chronionego krajobrazu o nazwie Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska, ustalonego Rozporządzeniem Nr 63 Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego z 1995 r. Nr 15, poz. 95), który nie ma obecnie obowiązujących zakazów. Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r. Nr 3, poz. 21) w art. 11 określała, iż przepisy wykonawcze wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492, z późn. zm.), zachowują moc do czasu wejście w życie aktów wykonawczych wydanych na podstawie upoważnień ustawowych w brzmieniu nadanym ustawą, o zmianie ustawy o ochronie przyrody w zakresie, w jakim nie są z nią sprzeczne, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Oznacza to, że akty powołujące istniejące obszary chronionego krajobrazu straciły swoją moc o ile nie wydano aktów nowych w ww. terminie. Jednocześnie jednak, art. 7 ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody stanowi, że parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody utworzone na podstawie dotychczasowych przepisów stają się parkami krajobrazowymi, obszarami chronionego krajobrazu, pomnikami przyrody w rozumieniu ustawy. Uwzględniając następnie art. 153 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.) należy wskazać, że formy te zachowały byt prawny jako formy ochrony przyrody, jednakże z powodu utraty mocy aktów, które je powoływały i określały m.in. zakazy i nakazy obowiązujące na ich obszarze należy uznać, że nakazy i zakazy na ich terenie nie obowiązują. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Jodły Ostrzeszowskie PLH300059, oddalony o 7,9 km od przedsięwzięcia. Ponadto przedsięwzięcie znajduje się, zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego na zlecenie Ministerstwa Środowiska, w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym KPdC-8A „Dolina Baryczy – północ”. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na gruncie ornym, a jego realizacja będzie się wiązać z koniecznością wycinki 3 drzew owocowych oraz krzewów. Wprawdzie w treści złożonej dokumentacji nie wskazano powierzchni i gatunków krzewów przeznaczonych do wycinki, jednakże w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań ewentualnej wycinki drzew i krzewów na środowisko, mając na uwadze ochronę

miejsc lęgowych ptaków, jakimi są drzewa i krzewy, w tym drzewa i krzewy owocowe, nałożono warunek ich wycinki poza sezonem lęgowym ptaków, który w Wielkopolsce przypada średnio w okresie od 1 marca do 31 sierpnia. Odstąpiono od nałożenia warunku nasadzeń minimalizujących straty przyrodnicze w związku z planowaną wycinką za usuwane drzewa owocowe. Nasadzenia krzewów należy przeprowadzić na powierzchni nie mniejszej niż łączna powierzchnia krzewów przeznaczonych do wycinki. Nasadzenia należy przeprowadzić niezależnie od tego, czy na wycinkę krzewów jest wymagane zezwolenie. W celu ochrony lokalnej bioróżnorodności nałożono warunek, aby do nasadzeń nie używać krzewów obcego pochodzenia.

W celu ochrony płazów i innych drobnych zwierząt na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono warunek, aby podczas prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwięzione w nich zwierzęta.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia na gruncie rolnym oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia 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. 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.

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

Materialną podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią także przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie z art. 426 Prawa wodnego właściwy organ Wód Polskich wydaje oceny wodnoprawne, pod warunkiem ustalenia, że planowane inwestycje lub działanie wpływa korzystnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych (art. 430 Prawa wodnego) lub ustalono, że planowana inwestycja lub działanie nie wpływa na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych (art. 431 Prawa wodnego).

Przez cele środowiskowe należy zrozumieć:

- dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego (art. 56 Prawa wodnego),
- dla sztucznych i silnie zmienionych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego (art. 57 Prawa wodnego),
- dla jednolitych części wód podziemnych jest:
 - 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
 - 2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
 - 3) ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan (art. 59 Prawa wodnego),

- dla obszarów chronionych jest osiągnięcie norm i celów wynikających z przepisów, na podstawie których te obszary chronione zostały utworzone, przepisów ustanawiających te obszary lub dotyczących tych obszarów, o ile nie zawierają one w tym zakresie odmiennych uregulowań (art. 61 Prawa wodnego).

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

Zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Warty, w granicach obszaru Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW600016184489 – Gniła Barycz, a także w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd o kodzie PLGW600081.

Stan JCWPd o kodzie PLGW600081 oceniono jako dobry pod względem ilościowym, jak i pod względem chemicznym. Ocenę ryzyka nieosiągnięcia dobrego stanu chemicznego i ilościowego określono jako „niezagrożona”. Zasoby JCWPd PLGW600081 podlegają ochronie z uwagi na ich wykorzystywanie do celów zaopatrzenia ludności w wodę do picia.

JCWP o kodzie RW600016184489 – Gniła Barycz ma status naturalnej części wód. Zlewnia jest monitorowana, charakteryzuje się złym stanem i oceną ryzyka określoną jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Stan ekologiczny na podstawie monitoringu jakości wód powierzchniowych oraz oceny eksperckiej określono jako umiarkowany, natomiast stan chemiczny JCWP oceniono jako poniżej dobrego. W zlewni występuje presja troficzna (nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski – wody opadowe), presja hydromorfologiczna (prostowanie koryta – rzeki główne, - rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, rp) i presja chemiczna (rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; rolnictwo, leśnictwo). Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest: dobry stan ekologiczny oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. JCWP Gniła Barycz nie jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia. Dla wskaźników azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, IO, MIR z uwagi na warunki naturalne zastosowano odstępstwo z art. 4 ust. 4 RDW z terminem osiągnięcia celu środowiskowego do 2027 r., a dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE z uwagi na brak możliwości technicznych i nieproporcjonalność kosztów do 2039 r. Natomiast dla wskaźników: benzo(a)piren(w) ustanowiono odstępstwo z art. 4 ust. 5 RDW z uwagi na brak alternatywnych opcji zaspokojenia potrzeb społeczno-gospodarczych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz.U. z 2019 r., poz. 1752).

Analiza dostępnych źródeł kartograficznych wykazała, że planowane przedsięwzięcie będzie znajdować się poza obszarem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu – Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska (woj. wielkopolskie) objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 poz. 335) celem środowiskowym dla przedmiotowego obszaru chronionego jest zachowanie wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, jego potencjału dla turystyki i wypoczynku oraz funkcji korytarzy ekologicznych. Projektowane przedsięwzięcie nie wpłynie na cele środowiskowe ww. obszaru zależnego od wód.

Na podstawie dokumentacji kartograficznej ustalono, że w granicach działki inwestycyjnej nie są zlokalizowane ciekі wodne. W przypadku wystąpienia kolizji elementów planowanej instalacji z ewentualnie występującą na terenie inwestycyjnym siecią drenarską, w celu zapewnienia ciągłości sieci, Inwestor zobligowany będzie do wykonania stosowanych prac inżynieryjnych na warunkach określonych przez właściwy organ.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Wytwarzane w trakcie budowy odpady będą magazynowane selektywnie w oznakowanych kontenerach, a odpady niebezpieczne w atestowanych pojemnikach, w miejscach do tego przeznaczonych, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom. W fazie eksploatacji przedsięwzięcia odpady komunalne gromadzone będą selektywnie, w specjalistycznych pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów.

Biorąc pod uwagę art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit f ustawy ooś stwierdzono, iż w związku z lokalizacją i charakterem inwestycji w fazie eksploatacji nie przewiduje się znaczących powiązań ani ponadnormatywnego skumulowanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami na tym obszarze.

Na podstawie informacji przedstawionych w k.i.p. stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na stan wód podziemnych i powierzchniowych oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Z przedstawionej charakterystyki przedsięwzięcia nie wynikają presje mogące oddziaływać na stan części wód lub zagrażające osiągnięciu ustalonych dla nich celów środowiskowych, a zastosowane środki minimalizujące ewentualny negatywny wpływ na środowisko gruntowo – wodne zapewnią jego ochronę.

Zatem, mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz skalę oddziaływania przedsięwzięcia, przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków mających ograniczyć jego negatywne oddziaływanie nie stwierdza się prawdopodobieństwa oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód w zakresie stwarzającym 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).

Z uwagi na skalę, charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, biorąc pod uwagę stanowiska organów opiniujących dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając na względzie spełnienie wymogów w zakresie ochrony środowiska, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, 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 pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.

4. Od wydanej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty doręczenia. 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.

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia



Burmistrz
Miasta i Gminy
Henryk Zieliński

Otrzymują:

- 1.
2. i - Pełnomocnik Inwestora
3. Strony postępowania w trybie art. 49 k.p.a. w związku z art. 74 ust 3 ww. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
4. UMiG Mikstat aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, Ul. Tadeusza Kościuszki 57, 60-891 Poznań
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrzeszowie, ul. Gen. Sikorskiego 58, 63-500 Ostrzeszów
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu, ul. Skarszewska 42A, 62-800 Kalisz
4. Starostwo Powiatowe w Ostrzeszowie, ul. Zamkowa 31, 63-500 Ostrzeszów (prawomocna decyzja)

Charakterystyka przedsięwzięcia

1) Rodzaj, cechy, skala i usytuowania przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dz. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 124/2, 124/4, 124/5, 124/6 oraz cz. dz. 104/6, obręb Przedborów. Łączna powierzchnia działek, na których planuje się przedsięwzięcie wynosi 2,29 ha, natomiast powierzchnia, która ulegnie przekształceniu w celu realizacji przedsięwzięcia wyniesie do 1,9 ha. Powierzchnia zabudowy jednego budynku będzie wynosić ok. 180 m². Dojazd do budynków zlokalizowanych we wschodniej części obszaru przeznaczonego pod planowane przedsięwzięcie realizowany będzie z drogi publicznej, dz. nr 107, natomiast do budynków w zachodniej części z drogi publicznej, dz. nr 191. Planowane drogi wewnętrzne będą zapewniać dostęp do poszczególnych budynków. Działki budowlane zostaną częściowo utwardzone, pozostały teren zostanie przeznaczony pod teren zielony. Budowa budynków rozpocznie się sukcesywnie w miarę nabywania poszczególnych działek, nie przewiduję się budowania wszystkich budynków w tym samym czasie.

2) Powierzchnia zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystywania i pokrycie szatą roślinną.

Powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję wynosi ok. 19 300,0 m², w tym:

- powierzchnia zabudowy 2 340,0 m²,
- powierzchnia utwardzona (np. miejsca parkingowe) ok. 1050,0 m²,
- powierzchnia przeznaczona pod drogę wewnętrzną ok. 1 910 m²,
- powierzchnia nieutwardzona – zieleń ok. 14 000,0 m².

Powierzchnia 1 budynku wynosić będzie ok. 180 m². Działki budowlane zostaną częściowo utwardzone, pozostały teren zostanie przeznaczony pod teren zielony.

Powierzchnia utwardzona stanowi ok. 27% powierzchni planowanego przedsięwzięcia, w tym 12% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę.

Środowisko w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego osiedla to obszar rolniczy oraz leśny, zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.

Na działce 104/6, obręb Przedborów, konieczna będzie wycinka drzew oraz karczowanie krzewów. Wycinka drzew prowadzona będzie poza okresem lęgowym ptaków. W ramach rekompensaty za usuwane drzewa będą wykonane nasadzenia zastępcze.

3) Rodzaj technologii.

Planowane przedsięwzięcie zostanie zaprojektowane zgodnie aktualnymi normami, wytycznymi i warunkami technicznymi co umożliwi zastosowanie najnowszych technologii budowy, które zapewniają najwyższy poziom trwałości obiektów przy najniższym poziomie zużycia energii i materiałów oraz zapewnieniu odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa. Przyjęta technologia robót i rozwiązania projektowane zakładają

użycie głównie materiałów takich jak beton, stal, drewno, które są materiałami umożliwiającymi ponowne wykorzystanie i nie stanowią zagrożenia dla środowiska.

Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia będą wykonywane w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.

Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzanych odprowadzane będą w sposób niezorganizowany do gruntu lub zbierane do zbiorników i wykorzystywane do podlewania.

Każda działka po podzieleniu będzie wyposażona w przyłącze energetyczne.

Woda doprowadzona zostanie do każdego domku z sieci wodociągowej.

Docelowo planuje się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, jednakże do czasu budowy sieci ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do 5 m³. Na etapie budowy pracownicy będą korzystać z przenośnych toalet.

Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone w obrębie działki lub zbierane do zbiorników i wykorzystywane do podlewania.

Przewiduje się, że w celu pokrycia zapotrzebowania na energię ciepłą na potrzeby c.o. i c.w.u. każdy budynek będzie ogrzewany własnym źródłem ciepła, będą one stanowiły lokalne (domowe) kotłownie zasilane paliwem gazowym, olejowym lub stałym.

Nie ma możliwości podłączenia projektowanych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.



**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY**
Henryk Zieliński

