

Nasz znak: ROL.6220.01.2022

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. 2021 r., poz. 735), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust.1 pkt 4, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022r., poz.1029), § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r., poz.1839), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez inwestora: Gminę Zwierzyn, ul. Wojska Polskiego 8, 66-542 Zwierzyn w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn:

**„Budowa 77 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy usług publicznych, rekreacji i turystyki wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w miejscowości Przysieka na działkach ewidencyjnych o nr 98/1, 99/1 i 100/1 położonych w obrębie Przysieka, gmina Zwierzyn”**

orzekam

- I. **Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.**
- II. **Nałożyć na Inwestora następujące warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:**
  1. Przed realizacją planowanej inwestycji ustalić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji
  2. Prace budowlane należy prowadzić w sposób eliminujący zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia wykopów, zwłaszcza substancjami ropopochodnymi i olejowymi. W przypadku ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych, zanieczyszczone miejsce należy jak najszybciej oczyścić przy użyciu sorbentów substancji ropopochodnych.
  3. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zaopatrzyć w bezodpływowe kabiny sanitarne (posiadające szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe). Zgromadzone ścieki dostarczać do oczyszczalni ścieków.
  4. Na etapie eksploatacji inwestycji zaopatrzenie w wodę realizować z sieci wodociągowej.
  5. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywozić do oczyszczalni ścieków.
  6. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren nieutwardzony działki lub do zbiorników retencyjnych.
- III. **Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

### Uzasadnienie

Realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029) – dalej *oos*, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy *oś* jest Wójt Gminy Zwierzyn.

Investycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt.55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r., poz.1839 ze zm.) jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

- „...55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, k których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
  - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

W dniu 18.04.2022r. wpłynął wniosek Gminy Zwierzyn w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla zadania pn. „Budowa 77 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy usług publicznych, rekreacji i turystyki wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w miejscowości Przysieka na działkach ewidencyjnych o nr 98/1, 99/1 i 100/1 położonych w obrębie Przysieka, gmina Zwierzyn”.

Strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania oraz o wystąpieniu o opinie do organów pismem z dnia 25.04.2022r. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o *oś* Wójt Gminy Zwierzyn zwrócił się dnia 25.04.2022r. Do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile o wyrażenie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz określenia ewentualnego zakresu raportu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem znak WZŚ.4220.277.2022.SL z dnia 10.05.2022 r. (data wpływu 10.05.2022r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki jego realizacji, które zostały uwzględnione w decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Drezdenku pismem znak:NZ.9022.1.23.2022 z dnia 27.04.2022r. (data wpływu 28.04.2022r. wyraził opinię, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wskazana potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile pismem znak: BD.ZZŚ.2.435.133.2022.AK z dnia 11.05.2022r. (data wpływu 16.05.2022r. ) wyraził opinię iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki jego realizacji. Warunki te zostały w całości uwzględnione w poniższej decyzji.

Postępowanie w sprawie zostało zakończone pismem z dnia 18.05.2022r. Działając na podstawie art. 10 § 1 Kpa Wójt Gminy Zwierzyn zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranego materiału oraz zgłaszanych żądań. Strony postępowania (poza investorem) zostały poinformowane o zakończeniu postępowania obwieszczeniem Wójta Gminy Zwierzyn z dnia 18.05.2022r. . w wyznaczonym terminie nie wpłynęły dodatkowe uwagi czy wnioski.

W rezultacie przeprowadzonego postępowania Wójt Gminy Zwierzyn, po zaciągnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 77 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy usług publicznych, rekreacji i turystyki wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w miejscowości Przysieka na działkach ewidencyjnych o nr 98/1, 99/1 i 100/1 położonych w Obrębie Przysieka, Gmina Zwierzyn.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami i zjazdami.

- Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: do 250 m<sup>2</sup>
- Kubatura pojedynczego budynku: do 2000 m<sup>3</sup>
- Liczba kondygnacji: 2–3, w tym piwnica, parter + poddasze użytkowe

Inwestor zakłada przeznaczenie części terenu zlokalizowanego w północnej części w sąsiedztwie istniejącego zbiornika wodnego oraz terenów leśnych - pod funkcję usług publicznych, rekreacji i turystyki (np. gastronomia, drobny handel, zaplecze sanitarne plaży i pola namiotowego, mini amfiteatr, siłownia zewnętrzna, plac zabaw itp.). Zakłada się rekreacyjne wykorzystanie terenu, w szczególności w sezonie letnim. Całorocznie teren ten wykorzystywany będzie jako zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców miejscowości. Przewiduje się tu możliwość realizacji budynku gastronomicznego, budynku zaplecza sanitarnego, budynku obsługi oraz dwóch wiat. Uzupełnieniem zagospodarowania ma być założenie amfiteatralne, siłownia zewnętrzna, plac zabaw oraz mała architektura.

Dla nieruchomości, na której planowana jest inwestycja nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania a środowisko, określone w art. 63 ustawy ooś, po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia oraz kary informacyjnej, stwierdzono, że nie jest ono zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łęgowych oraz ujściach rzek, na obszarach wybrzeży, obszarach górskich, przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach przylegających do jezior, obszarach ochrony uzdrowskiej.

Przedsięwzięcie zlokalizowane poza granicami obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci Natura 2000 i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji obszarów. Najbliżej położonym obszarem objętym ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1098, z późn.zm.) w stosunku do planowanej inwestycji jest Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002 oddalony o około 150m.

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w granicach obszaru wyznaczonego korytarza ekologicznego rangi krajowej i międzynarodowej, pn. Puszcza Gorzowska GKPn-27. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie jednak wiązać się z zagrożeniem dla ciągłości ww. korytarza i nie będzie wpływać negatywnie na jego cele ochrony.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 34 i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Otok (Kanał Otok) o kodzie RW60000188989- jest to sztuczna część wód, której stan jest dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych jest zagrożone.

Przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art.16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne, ani na terenach chronionych w myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916).

Wójt Gminy Zwierzyn kierując się uwarunkowaniami, związanymi z kwalifikowaniem przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, po zapoznaniu się z wnioskiem, kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz analizie bezpośrednich i pośrednich skutków działań analizie zebranych materiałów związanych z planowaną inwestycją i w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oraz po uzyskaniu niezbędnych opinii organów określonych w art. 64 ust. 1 ww. ustawy wyrażono opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

## Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Zwierzyn w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję, o których mowa w art. 72 ust.1 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 (Dz.U.2022 poz. 1029).

Zgodnie z art. 72 ust.3 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 (Dz.U.2022r.poz.1029), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust.1, oraz zgłoszenia o których 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.

Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Załączniki decyzji:

1.Charakterystyka przedsięwzięcia



WÓJT GMINY ZWIERZYN

Karol Neumann

### Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy zgodnie z art. 49 kpa.
3. aa.

### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Drezdenku,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Pile Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Do decyzji Wójta Gminy Zwierzyn z dnia 4 lipca 2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa 77 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy usług publicznych, rekreacji i turystyki wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w miejscowości Przysieka na działkach ewidencyjnych o nr 98/1, 99/1 i 100/1 położonych w obrębie Przysieka, gmina Zwierzyn”

## **Charakterystyka przedsięwzięcia (sporządzona na podstawie Karty informacyjnej przedsięwzięcia)**

### **1. INWESTOR**

**Gmina Zwierzyn, ul. Wojska Polskiego 8, 66-542 Zwierzyn**

### **2. RODZAJ, CHARAKTERYSTYKA, LOKALIZACJA I SKALA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na utworzeniu kompleksu zabudowy wraz z zagospodarowaniem terenu składającego się z następujących elementów:

- 77 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- zabudowy usług publicznych, rekreacji i turystyki (np. gastronomia, drobny handel, zaplecze sanitarne plaży i pola namiotowego, mini amfiteatr, siłownia zewnętrzna, plac zabaw itp.)
- dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi
- poszerzenia drogi istniejącej
- terenów zieleni
- terenów komunikacji pieszej
- elementów infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami i zjazdami.

- Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: do 250 m<sup>2</sup>
- Kubatura pojedynczego budynku: do 2000 m<sup>3</sup>
- Liczba kondygnacji: 2–3, w tym piwnica, parter + poddasze użytkowe
- Rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy dwuspadowe z możliwością dachów płaskich na dodatkowych częściach budynków, jak garaże wybudowane, lukarny, zadaszenia tarasów i wejść
- Kąt nachylenia połaci dachowych: od 35 do 45 stopni
- Wysokość projektowanej zabudowy: do 8 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy.
- Szerokość elewacji frontowej: do 20m dla pojedynczego budynku.

Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art.43 ust.1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Odnośnie formy zabudowy usługowej założono:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dachy płaskie lub strome (o nachyleniu 15-45 stopni),
- wysokości budynków do 8m,
- łączna powierzchnia zabudowy budynków do 600 m<sup>2</sup>, w tym:
  - budynek gastronomiczny - do 400 m<sup>2</sup>,
  - budynek zaplecza sanitarnego plaży - do 50 m<sup>2</sup>,
  - budynek obsługi pola namiotowego - do 50 m<sup>2</sup>,
  - dwie wiaty - do 50 m<sup>2</sup> każda.

Ponadto w ramach Inwestycji planowane są budowle i urządzenia uzupełniające w zakresie funkcji usługowej:

- plenerowe założenie amfiteatralne ze sceną, ławkami, ekranem akustycznym itp.,


- siłownia zewnętrzna,
- plac zabaw,
- boisko do siatkówki,
- mała architektura,
- elementy zieleni urządzonej.

Ponadto elementem inwestycji będzie budowa budynków użyteczności publicznej, zlokalizowana w północnej części inwestycji, w sąsiedztwie jeziora Żwirka.

Inwestor zakłada przeznaczenie części terenu zlokalizowanego w północnej części w sąsiedztwie istniejącego zbiornika wodnego oraz terenów leśnych - pod funkcję usług publicznych, rekreacji i turystyki (np. gastronomia, drobny handel, zaplecze sanitarne plaży i pola namiotowego, mini amfiteatr, siłownia zewnętrzna, plac zabaw itp.). Zakłada się rekreacyjne wykorzystanie terenu, w szczególności w sezonie letnim. Całorocznie teren ten wykorzystywany będzie jako zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców miejscowości. Przewiduje się tu możliwość realizacji budynku gastronomicznego, budynku zaplecza sanitarnego, budynku obsługi oraz dwóch wiat. Uzupełnieniem zagospodarowania ma być założenie amfiteatralne, siłownia zewnętrzna, plac zabaw oraz mała architektura.

W ramach Inwestycji planuje się również wykonanie układu komunikacyjnego w skład którego wchodzić będą nowo wydzielone drogi gminne o szerokości pasa drogowego 10 metrów, przy czym zakłada się, że wjazd na teren osiedla zostanie poszerzony do ok. 15 metrów. Nowe drogi posiadać będą nawierzchnię przepuszczalną, tłuczniowo - żwirową. Główna droga dojazdowa do terenu usługowego stanowić będzie poszerzenie istniejącej drogi gminnej stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym 97/1. Droga zostanie poszerzona do szerokości pasa około 20 metrów. W tym pasie zostaną również zlokalizowane miejsca postojowe do obsługi terenów usługowych. W związku z istniejącymi rowami, planowane jest ich zachowanie z wykonaniem przepustów pod projektowanymi drogami.

Budynki mieszkalne i pozostałe zostaną podłączone do sieci wodociągowej. ze względu na brak sieci kanalizacyjnej w obrębie nieruchomości, gospodarka ściekowa rozwiązana zostanie w oparciu o urządzenia służące do odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych. Zastosowane rozwiązania spełniać będą wszelkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska.



WÓJT GMINY ZWIERZYN  
*Karol Neumann*