

Decyzja nr 1
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz 775 ze zm.), w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 84 ust. 1 i ust. 1a, art. 84 ust. 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął dnia 24.01.2023 r., Inwestora:

Safe House Sp. z o.o.

ul. Sikorskiego 29/1, 64-920 Piła,

w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na „budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, przewidzianego do realizacji na działce nr ewid. 400/151 obręb Dzierżążenka i po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, przewidzianego do realizacji na działce nr ewid. 400/151 obręb Dzierżążenka i określam następujące warunki i wymagania dotyczące realizacji przedsięwzięcia:

1. Pod zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą infrastrukturą przeznaczyć do 5,6 ha powierzchni działki o numerze ewid. 400/151 Dzierżążenka, gmina Złotów.
2. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
3. Na terenie przedsięwzięcia nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego.
4. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać do gruntu bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
5. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren nieutwardzony działki.
6. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
7. 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 awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych, zanieczyszczone miejsce należy jak najszybciej oczyścić przy użyciu sorbentów substancji ropopochodnych.
8. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zaopatrzyć w bezodpływowe kabiny sanitarne (posiadające szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe). Zgromadzone ścieki dostarczać do oczyszczalni ścieków.
9. Na etapie eksploatacji inwestycji zaopatrzenie w wodę realizować z sieci wodociągowej.

10. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do sieci kanalizacyjnej.
11. Odpady powstające w trakcie prac budowlanych należy magazynować selektywnie w wyznaczonych miejscach. Wyodrębnione i zorganizowane miejsce do gromadzenia odpadów niebezpiecznych musi być zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji.

Uzasadnienie

Dnia 24.01.2023 r. do Wójta Gminy Złotów wpłynął wniosek Safe House Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 29/1, 64-920 Piła o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, przewidzianego do realizacji pierwotnie na działce nr ewid. 400/140 obręb Dzierżążenko, gm. Złotów, która w trakcie prowadzonego postępowania, na skutek dokonanych zmian w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.) zmieniła numerację na 400/151. Wniosek nie spełnił wymogów formalnych. W wyniku wezwania Wójta Gminy Złotów dokumenty zostały prawidłowo uzupełnione dnia 03.03.2023 r. Określono strony postępowania, którymi są wnioskodawca, właściciele działki, na których inwestycja będzie realizowana oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę. Jako obszar ten przyjęto przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu (na podstawie art. 74 ust. 3a pkt 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). Liczba ustalonych stron postępowania przekroczyła 10. Przeprowadzono wymagane przez KPA postępowanie wskutek, którego zawiadomione obwieszczeniem z dnia 17.03.2023 r. strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o aktualnym numerze ewid. 400/151, obręb Dzierżążenko, gmina Złotów. Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie stanowią grunty orne RIVb. Wnioskodawca na analizowanym obszarze planuje wydzielenie 28 działek budowlanych pod budowę zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej (do dwóch kondygnacji naziemnych) oraz budowę 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – około 240 mieszkań (do czterech kondygnacji naziemnych + piwnica). Budynki mieszkalne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, tj. fundamenty żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany nadziemne – murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana; pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub betonowa. W ramach przedsięwzięcia przewidziana jest również budowa dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni około 5600 m², które będą posiadały nawierzchnię z mieszanek mineralno-asfaltowych lub z kostki betonowej. Dopuszcza się również możliwość wykonania dróg z podbudowy z kruszywa stabilizowanego mechanicznie Dla planowanej zabudowy wielorodzinnej zaplanowano również około 220 miejsc parkingowych. Z treści karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że powierzchnia planowanego przedsięwzięcia wyniesie do 5,6 ha. Powyższe uwzględniono w warunkach postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz w niniejszej decyzji, gdyż określa to skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz sposób zagospodarowania terenu. Inwestycja o zakresie opisanym powyżej zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), tj. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony. Realizacja zamierzonego przedsięwzięcia możliwa jest po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Na teren, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W toku postępowania administracyjnego na podstawie art. 64 ust. 1 i ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko pismami z dnia 17.03.2023 r. zasięgnięto opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotowie i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotowie pismem z dnia 05.04.2023 r. znak ON.NS-9011.2.23.2023 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko nie jest konieczne. Uzyskano również opinie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile (pismo z dnia 28.03.2023 r. znak BD.ZZŚ.2.4901.81.2023.AK), oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (postanowienie z dnia 03.04.2023 r. znak WOO-IV.4220.370.2022.KL.1), kwalifikujące przedmiotowe przedsięwzięcie jako nie wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazujące na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które to zostały w całości przytoczone w sentencji niniejszej decyzji.

Obwieszczeniem z dnia 25.04.2023 r. znak OŚ.6220.1.2023 powiadomiono strony postępowania o wydanych opiniach organów współdziałających.

Wójt Gminy Złotów w toku prowadzonego postępowania wziął pod uwagę opinie ww. organów, których uzasadnienia zostały w większości przytoczone w niniejszej decyzji oraz rozważył szczegółowe uwarunkowania wynikające z art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia w szczególności z uwagi na:

1. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:
 - a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie – przedsięwzięcie będzie polegało na budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewid. 400/151, obręb Dzierżążenka, gmina Złotów. Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie stanowią grunty orne RIVb. Wnioskodawca na analizowanym obszarze planuje wydzielanie 28 działek budowlanych pod budowę zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej (do dwóch kondygnacji naziemnych) oraz budowę 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – około 240 mieszkań (do czterech kondygnacji naziemnych + piwnica). Budynki mieszkalne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, tj. fundamenty żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany nadziemne – murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana; pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub betonowa. W ramach przedsięwzięcia przewidziana jest również budowa dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni około 5600 m², które będą posiadały nawierzchnię z mieszanek mineralno-asfaltowych lub z kostki betonowej. Dopuszcza się również możliwość wykonania dróg z

podbudowy z kruszywa stabilizowanego mechanicznie. Dla planowanej zabudowy wielorodzinnej zaplanowano również około 220 miejsc parkingowych. Z treści karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że powierzchnia planowanego przedsięwzięcia wyniesie do 5,6 ha. Powyższe uwzględniono w warunkach postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz w niniejszej decyzji, gdyż określa to skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz sposób zagospodarowania terenu;

- b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem - na terenie działki o numerze ewid. 400/151, obręb Dzierżążenko, gmina Złotów nie ma obecnie funkcjonujących przedsięwzięć, które swym oddziaływaniem mogłyby skumulować się z potencjalnym oddziaływaniem planowanego osiedla mieszkaniowego. Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie stwierdzono, aby przedmiotowe przedsięwzięcie spowodowało znaczący wzrost ruchu pojazdów w okolicy. Funkcjonowanie planowanego osiedla mieszkaniowego nie spowoduje również nadmiernej emisji substancji do powietrza z uwagi na rodzaj zastosowanego sposobu ogrzewania budynków. Mając na uwadze powyższe, a także charakter i rodzaj inwestycji w fazie eksploatacji nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami, (w tym z sąsiadującymi przedsięwzięciami) ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć;
- c) różnorodności biologicznej, wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi – realizacja przedsięwzięcia wiąże się z zastosowaniem typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć materiałów i surowców budowlanych, między innymi takich jak: beton, kruszywo. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody. Stwierdzić należy, iż eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych oraz znaczącym negatywnym wpływem na różnorodność biologiczną;
- d) emisji i występowania innych uciążliwości – 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 karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że do ogrzewania domów wykorzystywane będą pompy ciepła. Wnioskodawca wskazał, że budynki ogrzewane będą poprzez wykorzystanie pomp ciepła z wykluczeniem wykorzystania paliw kopalnych. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie także spalanie paliw w silnikach pojazdów mieszkańców planowanych do budowy domów poruszających się po terenie inwestycji. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego skalę, w tym rodzaj planowanego systemu ogrzewania budynków mieszkalnych, za Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza;
- e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu – planowana inwestycja 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

szczegółności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia i jego skalę, za Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu 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;

- f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie – na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i analogicznie 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 planowanego przedsięwzięcia. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Odpady te będą selektywnie gromadzone w specjalnych kontenerach lub pojemnikach w wygradzonych miejscach i odbierane przez uprawniony podmiot;
- g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji – Na etapie realizacji inwestycji prace budowlane prowadzone będą w sposób eliminujący zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Zaplecze budowy zorganizowane zostanie z uwzględnieniem zasady minimalnego zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni oraz zlokalizowane będzie na terenie utwardzonym. Wszelkie na prawy sprzętu, wymiany płynów eksploatacyjnych oraz tankowania pojazdów prowadzone będą poza terenem przedsięwzięcia, na terenie bazy zakładowe i wykonawcy wyłonionego w trakcie przetargu. Ponadto teren budowy wyposażony zostanie w sorbenty, w celu zabezpieczenia gruntu przed awaryjnymi wyciekami substancji ropopochodnych z maszyn budowlanych. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Zaplecze budowy wyposażone zostanie w przenośne toalety. Powstające ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywożone będą przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia w tym zakresie. Wymienione powyżej działania minimalizujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w rejonie zainwestowania zostały wskazane przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile jako warunki realizacji przedsięwzięcia, co znalazło odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji;

2. usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach wodno-błotnych oraz obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i strefach ochronnych ujęć wód, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, górskich i leśnych. Z przesłanych dokumentów 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 za Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska. Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.). Najbliższym położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Uroczyska Kujańskie PLH300052, oddalony o 10,4 km od przedsięwzięcia. Planowane osiedle mieszkaniowe zlokalizowane zostanie w południowo-zachodniej części działki o numerze ewid. 400/151, obręb Dzierżążenka. Z analizy ortofotomapy umieszczonej na portalu internetowym <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> wynika, że teren przedsięwzięcia pozbawiony jest zadrzewień i zakrzewień. Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym oraz brak

konieczności wycinki drzew i krzewów, za Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu 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 znacząco negatywnie na korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu. Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 8 m od inwestycji (w kierunku zachodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 1450 m od inwestycji (w kierunku północnym). Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie JCWP RW6000111886899 Głomia od Dopytywu z jez. Zaleskiego do ujścia, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Stan chemiczny wód powierzchniowych określono poniżej dobrego, a potencjał ekologiczny jako umiarkowany. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny. Stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrażone. Zidentyfikowano presje znaczące - presja obszarowa rozproszona wiązana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. Przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, ani na terenach chronionych w myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916);

3. rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania - teren na którym zaplanowano realizację przedsięwzięcia otoczony jest głównie gruntami użytkowanymi rolniczo. Z analizy przeprowadzonej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w oparciu o system informacji przestrzennej na stronie <https://polska.e-mapa.net/> (dostęp: 3 kwietnia 2023 r.) wynika, że istniejący układ i podział działek ewidencyjnych wskazuje, na to że przedsięwzięcie będzie realizowane w terenie, na którym będzie rozwijała się zabudową mieszkaniową jednorodzinna. Przedsięwzięcie będzie realizowane po północnej stronie drogi stanowiącej jedną z dróg wylotowych ze Złotowa. Mając na uwadze rodzaj i cechy planowanego przedsięwzięcia głównym źródłem hałasu, związanym z jego funkcjonowaniem w porze dziennej i nocnej, będą przejazdy samochodów osobowych właścicieli mieszkań zlokalizowanych na analizowanym osiedlu mieszkaniowym oraz pojazdy związane z odbiorem odpadów. W przedstawionej w karcie informacyjnej przedsięwzięcia analizie akustycznej wśród źródeł emisji hałasu do środowiska zaliczono również 8 pomp ciepła o mocy 40 kW i poziomie mocy akustycznej do 65 dB oraz 28 pomp ciepła o mocy 8 kW i poziomie mocy akustycznej do 46 dB. Wnioskodawca wskazał, że najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej są zlokalizowane na działkach, które graniczą od strony południowej z terenem planowanego osiedla mieszkaniowego (sklasyfikowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Mając na uwadze rodzaj planowanej zabudowy i skalę przedsięwzięcia, a także jego lokalizację za Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny panujący na terenach sąsiadujących, w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i analogicznie w niniejszej decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia. Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia 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). Z uwagi na planowaną realizację budynków mieszkalnych, przewiduje się zapotrzebowanie na wodę dla celów socjalno-bytowych ich mieszkańców. Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej, co zawarto w warunkach opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz

Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile oraz w niniejszej decyzji. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że ścieki bytowe będą odprowadzane do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez jej gestora. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na własny teren nieutwardzony, to jest poprzez infiltrację do gruntu. W przypadku wód opadowych i roztopowych z planowanych dróg i parkingów Wnioskodawca zaplanował ich odprowadzenie do ziemi poprzez systemy rozsączające. Ponieważ planowane rozwiązania minimalizują utratę naturalnej retencji i przywraca w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter odpływu wód opadowych i roztopowych wpisano je jako warunek realizacji przedsięwzięcia. Realizacja przedsięwzięcia, przy spełnieniu nałożonych decyzją warunków i wymagań, nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko. Z uwagi na charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znaczącego negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną za Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu uznaje się, że realizacja przedsięwzięcia może odbyć się bez potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko za Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile stwierdza się, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Obwieszczeniem z dnia 25.04.2023 r. znak OŚ.6220.1.2023 zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego strony zostały poinformowane o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji. W wyznaczonym terminie zawiadomione strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

Z analizy przedstawionych materiałów wynika, że przyjęte rozwiązania zapewnią minimalizację negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko i nie ma przeciwwskazań do wydania decyzji pozytywnej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Złotów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Otrzymują:

1. Safe House Sp. z o.o., ul. Sikorskiego 29/1, 64-920 Piła,
2. Pozostałe strony postępowania (zgodnie z art. 49 kpa – obwieszczenie),
3. a/a.E.P.C.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, ul. J.H. Dąbrowskiego 79, 60-529 Poznań,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Złotowie, ul. Hubego 1/1, 77-400 Złotów,
3. Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła,
4. Organ ochrony środowiska, o którym mowa w art. 378 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – po stwierdzeniu ostateczności decyzji.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.) w wysokości 205,00 zł.

Pouczenie:

1. Zgodnie z art. 40 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego strona zamieszkała za granicą lub mająca siedzibę za granicą, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w kraju, jest zobowiązana wskazać w kraju pełnomocnika do doręczeń,
2. Stosownie do art. 40 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego w razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń przeznaczone dla tej strony pisma pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
3. Zgodnie z art. 41 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadamiać organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu.
4. Klauzula Informacyjna.

Realizując obowiązek wskazany w art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE niniejszym przekazuje się następujące informacje:

- w ramach postępowania administracyjnego wszczętego dnia 03.03.2023 r. w tutejszym Urzędzie Gminy przetwarzane będą dane osobowe Wnioskodawcy i innych stron postępowania w zakresie i w celu niezbędnym do jego przeprowadzenia;
- Wójt Gminy Złotów pełni funkcję Administratora Danych Osobowych;
- przekazanie danych osobowych przez Wnioskodawcę jak i inne strony postępowania w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania administracyjnego jest wymogiem ustawowym; odmowa ich przekazania rodzi negatywne skutki procesowe;
- Inspektorem Ochrony Danych Osobowych tutejszego Urzędu jest Katarzyna Grochowska i można się z Nią skontaktować w następujący sposób: iod@gminazlotow.pl, tel. 67 263 53 05, wew. 18;
- wskazane dane osobowe dostępne będą na podstawie art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 15 wyżej wskazanego Rozporządzenia stronom postępowania; strony mają także prawo żądania sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych ich dotyczących, jeżeli w ich ocenie przetwarzanie jest nieprawidłowe;
- dane przechowywane będą w tutejszym Urzędzie w postaci odrębnych zabezpieczonych przed osobami niepowołanymi akt sprawy przez okres prowadzenia sprawy jak i po tym okresie, tak długo jak w świetle prawa będzie to niezbędne dla dokumentowania przebiegu załatwiania i rozstrzygnięcia sprawy.

Jednocześnie informuje się, iż przetwarzanie danych osobowych w zakresie i celu wyżej wskazanym dokonywane jest na podstawie prawa, to jest na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) wyżej wskazanego Rozporządzenia jak i na podstawie kodeksu postępowania administracyjnego i jest niezbędne dla wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie, jeżeli uzna iż przetwarzanie tych danych osobowych odbywa się w sposób nieprawidłowy.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

polegającego na „budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, przewidzianego do realizacji na działce nr ewid. 400/151 obręb Dzierżążenka

Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewid. 400/151, obręb Dzierżążenka, gmina Złotów. Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie stanowią grunty orne RIVb.

Na analizowanym obszarze planowane jest wydzielenie 28 działek budowlanych pod budowę zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej (do dwóch kondygnacji naziemnych) oraz budowę 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – około 240 mieszkań (do czterech kondygnacji naziemnych + piwnica). Budynki mieszkalne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, tj. fundamenty żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany nadziemne – murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana; pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub betonowa.

W ramach przedsięwzięcia przewidziana jest również budowa dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni około 5600 m², które będą posiadały nawierzchnię z mieszanek mineralno-asfaltowych lub z kostki betonowej. Dopuszcza się również możliwość wykonania dróg z podbudowy z kruszywa stabilizowanego mechanicznie. Dla planowanej zabudowy wielorodzinnej zaplanowano również około 220 miejsc parkingowych.

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia może wynieść do 5,6 ha. Usytuowanie przedsięwzięcia na tle działki inwestycyjnej przedstawia poniższy schemat.

