

znak sprawy: WPP.6220.1.2022.MM

## **DECYZJA NR 8/2022** **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) – zw. dalej *k.p.a.* oraz art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 74 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) – zw. dalej *Uoos*, a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie, pkt 62 i pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 09.02.2022 r. (wpł. 10.02.2022 r.), podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia – **Pan Emil Onyszcuk, zam. w Warszawie przy ul. Sarmackiej 12 C/10, działający poprzez pełnomocnika Pana Aleksandra Hak** – w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na **budowie 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 77/6 i 82/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz-1, gmina Międzyrzecz,**

Biorąc pod uwagę:

1) Wyniki opinii:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. – opinia znak: WZŚ.4220.141.2022.AN z dnia 15.03.2022 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu – opinia sanitarna znak: NS.NZ.9022.13.2022 z dnia 09.03.2022 r.,
- Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. – opinia znak: PO.ZZŚ.1.435.50.2022.KW z dnia 06.05.2022 r.;

2) Wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa;

### **orzekam**

- I. **Możliwość realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 77/6 i 82/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz-1, gmina Międzyrzecz, bez potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.**
- II. **Określam warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania i likwidacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**
  - 1) w celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6<sup>00</sup> ÷ 22<sup>00</sup>),

- 2) sprzęt wykorzystywany podczas prac budowlanych musi być w pełni sprawny oraz spełniać wymogi dopuszczające go do użytku; rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu musi zapewnić ochronę wód powierzchniowych i gruntowych oraz ochronę gruntu przed zanieczyszczeniami, ochronę powietrza przed emisją pyłów i gazów oraz ochronę przed emisją hałasu do środowiska,
- 3) opracować i wdrożyć taki plan robót, aby w miarę możliwości urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu nie pracowały w pobliżu zabudowań mieszkalnych jednocześnie oraz aby zoptymalizować wykorzystanie sprzętu budowlanego i środków transportu (np. poprzez wyeliminowanie zbędnych pojazdów),
- 4) należy wyłączać silniki niepracujących maszyn i pojazdów w trakcie postoju na terenie inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zabudowanych,
- 5) podczas transportu materiałów budowlanych i prowadzenia prac budowlano-montażowych stosować środki techniczne i organizacyjne, gwarantujące utrzymanie w czystości dróg dojazdowych, a także ograniczenie hałasu oraz emisji gazów lub pyłów do powietrza,
- 6) zaplecze budowy oraz miejsca pracy sprzętu budowlanego, w których mogą wystąpić niekontrolowane zanieczyszczenia gruntu należy wyposażyć w odpowiednią ilość sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych; zanieczyszczony substancjami ropopochodnym grunt należy wybrać i przekazać upoważnionym do neutralizacji podmiotom,
- 7) naprawy wykorzystywanego sprzętu dokonywać w miejscach do tego przystosowanych,
- 8) na terenie inwestycji nie przechowywać paliw lub innych substancji mogących zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne,
- 9) wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- 10) przed zasypaniem wykopów sprawdzić obecność/nieobecność w nich zwierząt, a przypadkowo pochwycone w wykopach zwierzęta uwolnić w najbliższe bezpieczne miejsce, poza terenem budowy,
- 11) ścieki bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia, odprowadzać poprzez przenośne toalety, a następnie systematycznie opróżniać i wywozić na oczyszczalnię ścieków przez uprawniony do tego celu podmiot,
- 12) powstające w trakcie budowy odpady należy selektywnie gromadzić w przeznaczonych do tego pojemnikach i sukcesywnie wywozić z terenu budowy przekazując specjalistycznym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia,
- 13) wody opadowe i roztopowe pochodzące z połaci dachowych nowoprojektowanych budynków odprowadzać do skrzynek rozsączających,
- 14) nawierzchnię dróg wewnętrznych należy wykonać z materiałów przepuszczalnych,
- 15) teren inwestycji na etapie realizacji utrzymywać w należyтым porządku i czystości,
- 16) po zakończeniu robót budowlano-montażowych teren inwestycji należy uporządkować,
- 17) w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych i odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:
  - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
  - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
  - niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Burmistrza Międzyrzecza.

### III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 09.02.2022 r., który wpłynął dnia 10.02.2022 r. podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia – Pan Emil Onyszczyk, zam. w Warszawie przy ul. Sarmackiej 12 C/10, działający poprzez pełnomocnika Pana Aleksandra Hak – zwrócił się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 77/6 i 82/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz-1, gmina Międzyrzecz.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej na informatycznym nośniku danych (płyta CD) – po 4 egz.,
- mapa ewidencyjna (wydruk z mapy cyfrowej), skala 1:2000 wraz z licencją,
- mapa z zaznaczonym obszarem inwestycji oraz obszarem znajdującym się w odległości 100 m od granic tego terenu,
- pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłata skarbowej od pełnomocnictwa (przelew z rachunku),
- potwierdzenia uiszczenia opłata skarbowej za wydanie decyzji (przelew z rachunku).

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia planowane zamierzenie inwestycyjne będzie polegało na budowie 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana będzie na obrzeżach miejscowości Międzyrzecz na działkach nr ewid. 77/6 i 82/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz-1, gmina Międzyrzecz, województwo lubuskie o całkowitej powierzchni 8,0629 ha. Powierzchnia działki nr ewid. 77/6 wynosi 7,4330 ha, w granicach której występują grunty orne o niskich klasach bonitacyjnych RV (0,1963 ha) i RVI (7,2367 ha). Natomiast powierzchnia działki nr ewid. 82/2 wynosi 0,6299 ha i oznaczona jest użytkiem dr - drogi. Na terenie działek przeznaczonych pod inwestycję nie występują żadne zabudowania. Obecnie teren stanowią grunty rolne niezagospodarowane, nieużytkowane od kilku lat, porośnięte roślinnością synantropijną. Obszar do zainwestowania od strony północnej graniczy z linią kolejową oraz położonymi za nią, przy ul. Poznańskiej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zabudową szeregową jednorodziną oraz będącym w budowie budynkiem wielorodzinnym. Od strony północnej, przy ul. Poznańskiej zlokalizowana jest również zabudowa magazynowa, przemysłowa oraz budynki biurowe. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z gruntami leśnymi - lasem iglastym. Od strony zachodniej znajdują się tereny upraw rolnych. Od strony południowo-wschodniej teren inwestycji sąsiaduje z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, oddzielony od terenu do zainwestowania działką o szerokości ok. 6 m.

Na obszarze tym planowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: ok. 1,107 ha, co stanowi ok. 14,89 % powierzchni zainwestowanej,
- b) powierzchnie utwardzone: ok. 1,787 ha, co stanowi ok. 22,16 % powierzchni zainwestowanej; w kategorii tej uwzględnione zostały drogi (długość dróg na terenie zainwestowanym ok. 1,57 km) oraz pozostałe utwardzenia na posesjach: opaska wokół domu, chodnik, miejsce postojowe, dojazd do garażu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – ok. 5,169 ha, co stanowi ok. 64,11 %.

Planowana inwestycja obejmuje budowę:

- 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwukondygnacyjnych (parter, poddasze użytkowe), powierzchnia zabudowy budynku ok. 175 m<sup>2</sup> (przedział od 150 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>),

- powierzchnia użytkowa budynku ok. 235 m<sup>2</sup> (przedział od 180 m<sup>2</sup> do 290 m<sup>2</sup>), wysokość budynków ok. 9 m,
  - dróg wewnętrznych o długości całkowitej ok. 1,57 km (> 1 km),
  - sieci elektroenergetycznej,
  - przyłączy infrastruktury technicznej,
  - montażu 54 zbiorników bezodpływowych o poj. V=10 m<sup>3</sup> (do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej),
  - wykonaniu studni głębinowych o wyd. min. ok. 2,5 max. do 5,0 m<sup>3</sup>/d, głębokość ujęcia wody do ok. 30,0 m (do czasu włączenia do sieci wodociągowej),
- docelowo budowie:
- sieci wodociągowej,
  - kanalizacji sanitarnej.

Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działki drogowe przeznaczone pod drogi wewnętrzne i pasy techniczne. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną.

Dojazd do terenu objętego inwestycją odbywał się będzie z drogi wojewódzkiej nr 137 w ulicy Poznańskiej w Międzyrzeczu, poprzez drogę gruntową wewnętrzną Gminy Międzyrzecz. Drugą możliwością jest zjazd z drogi wojewódzkiej nr 137 w kierunku m. Kuźnik, tj. w drogę powiatową nr 1347 F a następnie, poprzez odcinek drogi wewnętrznej Gminy Międzyrzecz na działce nr ewid. 82/1 (obręb ewidencyjny 13-Kuźnik) do drogi wewnętrznej na terenie do zainwestowania.

Pierwszym etapem prowadzenia prac budowlanych będzie wydzielenie w obrębie nieruchomości zainwestowanej placu budowy. Plac budowy będzie miejscem magazynowania materiałów budowlanych, zbierania powstałych w trakcie robót odpadów rozbiórkowych a następnie budowlanych, postoju pojazdów wykorzystywanych do budowy oraz stanowić będzie zaplecze socjalne i techniczne.

Materiały budowlane składowane będą w oryginalnych opakowaniach, na utwardzonej nawierzchni. Na docelowe miejsce przewożone będą za pomocą środków transportu z silnikami spalinowymi. Ilość materiałów budowlanych zostanie oszacowana w sposób zapobiegający powstawaniu nadmiernej ilości odpadów. Rodzaj materiałów planowanych do wykorzystania nie będzie stanowił zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Planuje się wykorzystanie materiałów powszechnie stosowanych: stal, beton, cement, szkło, izolacje (np. styropian), tworzywo sztuczne.

Na placu budowy wyznaczone zostaną ciągi komunikacyjne usprawniające i organizujące trasy poruszania się pojazdów.

Dla pojazdów na czas postoju wyznaczony zostanie plac zabezpieczony w maty adsorpcyjne, które rozkładane będą pod pojazdami. Zadaniem mat będzie wychwytywanie i pochłanianie ewentualnych wycieków z maszyn i pojazdów powstałych na skutek awarii sprzętu lub rozszczelnienia instalacji hydraulicznych.

Plac budowy wyposażony zostanie w wodę dowożoną beczkowozami, a w przypadku wybudowania przyłącza wodociągowego z sieci oraz w pojemnikach na cele socjalne pracowników. Ścieki bytowe generowane podczas realizacji przedsięwzięcia gromadzone będą w urządzeniach typu TOI-TOI.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą powstawały ścieki technologiczne.

Odpady zbierane będą do kontenerów w sposób zapobiegający powstawaniu odcieków, które mogłyby przedostać się do gruntu lub do wody.

Na etapie realizacji obiektów energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą przyłącza energetycznego na cele budowy. W miejscach, w których nie będzie możliwości doprowadzenia energii elektrycznej dopuszczone będzie stosowanie agregatów prądotwórczych. Agregaty będą wyposażone w dwupłaszczowy zbiornik do magazynowania paliwa. Agregaty będą lokalizowane w miejscach utwardzonych, umożliwiających na wypadek awarii zebranie substancji ropopochodnych.

Podczas realizacji prac budowlano-montażowych, w zależności od etapu realizacji poszczególnych robót, wykorzystywane będą następujące maszyny i urządzenia:

- wycinka drzew i krzewów – piły spalinowe, ciągniki z przyczepami, samochód ciężarowy z przyczepą do wywozu drewna,
- roboty ziemne – maszynami o napędzie spalinowym i ręcznym takimi jak: koparko-ładowarki kołowe, zagęszczarki płytowe, walce statyczne lub wibracyjne,
- roboty drogowe, wykonanie podbudowy pod utwardzone nawierzchnie przy pomocy urządzeń zasilanych silnikami spalinowymi, elektrycznymi i przy wykorzystaniu narzędzi ręcznych w tym zagęszczarki, walców statycznych lub wibracyjnych, oraz przygotowanie (docięcie) i ułożenie kostki, czy też płyt chodnikowych,
- transport – ciągniki, samochody ciężarowe skrzyniowe i samowładowcze.

Roboty budowlane zapoczątkowane zostaną ogrodzeniem terenu budowy. Po wykonaniu prac przygotowawczych usunięte zostaną drzewa i krzewy kolidujące z planowaną inwestycją. Następnie z obszaru zainwestowanego zdjęta i zdeponowana zostanie warstwa humusowa. W dalszej kolejności wykonane zostaną wykopy pod fundamenty. Wykopy o głębokości ok. 1 m pod budynki kubaturowe (w przypadku budowy podpiwniczenia ok. 2,5 m) i do 4 m pod infrastrukturę techniczną. W ramach prac budowlanych prowadzony będzie regularny przegląd wykopów pod kątem ewentualnej obecności zwierząt. W przypadku stwierdzenia obecności zwierzęcia w wykopie, uwięzione zwierzę zostanie odłowione i wypuszczone na wolność. Przeglądy będą przeprowadzane do czasu wypełnienia wykopów.

Technologia realizacji budynków będzie tradycyjna - fundamenty jako ławy i stopy żelbetowe, ściany murowane z elementów drobnowymiarowych np. bloczków silikatowych izolowanych za pomocą styropianu lub wełny mineralnej, stropy staloceramiczne lub prefabrykowane, dachy płaskie i dwuspadowe z wykorzystaniem konstrukcji drewnianej pokryte blachą dachówkową, okna i drzwi PCV, okładziny elewacyjne tynkowe. Projektowane budynki ogrzewane będą systemem ogrzewania indywidualnego – każdy z budynków mieszkalnych posiadać będzie własne rozwiązanie w zakresie ogrzewania.

W ramach inwestycji zostaną wykonane przyłącze elektroenergetyczne, docelowo wykonane zostaną przyłącza wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na terenie zainwestowanym zlokalizowanych zostanie 54 indywidualnych punktów gromadzenia odpadów.

Projektowane budynki obsługiwane będą za pomocą:

- a) zewnętrznej sieci elektroenergetycznej – zgodnie z uzyskanymi warunkami oraz z projektem instalacji elektrycznych zawartym w odrębnym opracowaniu technicznym,
- b) studni głębinowych:
  - wydajność min. ok. 2,5 m<sup>3</sup>/d, max. do 5 m<sup>3</sup>/d niewykraczającą poza zwykłe korzystanie z wód,
  - głębokość ujęcia wody do 30 m (głębokość określona na podstawie głębokości istniejących ujęć wód zrealizowanych przy istniejącej zabudowie),
- c) budowa oświetlenia ulicznego:
  - projektowana oprawa oświetleniowa ze źródłem światła LED,
- d) budowa drogi osiedlowej:

Docelowe parametry techniczne drogi osiedlowej:

- szerokość projektowanego pasa drogowego drogi osiedlowej,
- szerokość jezdni ok. 5 m (2 x 2,5 m),
- nawierzchnia jezdni przepuszczalna, np. kamień, tłuczeń, płyty ażurowe,
- pochylenie poprzeczne jezdni – ok. 2,0 %,
- obciążenie ok. 115 kN/oś,
- prędkość projektowa ok. 30 km/h, droga wyposażona będzie w spowalniacze ruchu,

- e) budowa chodników,
- f) budowa miejsc parkingowych.

Część obszaru, ok. 64,11 %, wykorzystywana będzie jako powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod rekreację, trawniki, miejsca nasadzeń zieleni (krzewy, drzewa).

Czas budowy osiedla związany będzie ze zbyciem poszczególnych działek przez wnioskodawcę.

Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz.

Teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000, ani innymi formami ochrony przyrody.

Zatem mając wspomniane na uwadze, przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b (zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha, na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody), pkt 62 (drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km) i pkt 81 (sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), zaliczane jest do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 Uooś.

W myśl art. 71 ust. 2 pkt 2 Uooś dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 tej ustawy. Zgodnie z przedłożonymi informacjami, stwierdzono, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia zostanie poprzedzona uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 Uooś, organem właściwym do wydania niniejszej decyzji jest Burmistrz Międzyrzecza. Wynika to z faktu, iż zakres przedmiotowej inwestycji nie kwalifikuje do przedsięwzięć, dla których właściwym organem do wydania decyzji środowiskowych uwarunkowaniach jest inny organ, o którym mowa w art. 75 ust. 1 Uooś.

Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia – art. 73 ust. 1 Uooś.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a Uooś stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Liczba stron postępowania w niniejszej sprawie przekracza 10. Stosownie więc do art. 74 ust. 3 Uooś, jeżeli liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekracza 10, stosuje się przepis art. 49 k.p.a.

Zgodnie z tym przepisem strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Przepis szczególny, którym jest art. 74 ust. 3 *Uooś* zobowiązuje organ prowadzący postępowanie do zastosowania art. 49 *k.p.a.* tj. do zawiadamiania stron o decyzjach i innych czynnościach urzędowych. Natomiast art. 49 *k.p.a.* określa możliwe sposoby doręczenia decyzji oraz ustalenie wiążącego terminu dokonania tego doręczenia.

W związku z przytoczonym oraz w myśl art. 61 § 4 i art. 49 *k.p.a.* w związku z art. 33 i art. 21 *Uooś*, zawiadomieniem z dnia 28.02.2022 r. o wszczętym postępowaniu administracyjnym w tej sprawie powiadomiono strony postępowania na piśmie oraz poprzez obwieszczenia:

- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Międzyrzeczu,
- w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz.

Dane o przedmiotowym wniosku umieszczono również w publicznie dostępnym wykazie danych – Rejestr Informacji o Środowisku – prowadzonym przez Burmistrza Międzyrzecza pod *nr karty 2/A/2022* na internetowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz (<http://www.bip.miedzyrzecz.pl/>) oraz w Bazie danych o ocenach oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko prowadzonej przez Generalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska na internetowej stronie <http://bazaooos.gdos.gov.pl>.

Dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 *Uooś*, organem właściwym w sprawie wydania opinii, zgodnie z art. 64 ust. 1 *Uooś*, jest regionalny dyrektor ochrony środowiska, państwowy powiatowy inspektor sanitarny oraz organ właściwy do wydania oceny wodnoprawnej - Wody Polskie.

Zatem w myśl art. 64 ust. 1 w związku z art. 63 ust. 1 *Uooś*, Burmistrz Międzyrzecza pismem znak: WPP.6220.1.2022.MM z dnia 28.02.2022 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp., o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Czyniąc zadość powyższemu Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu opinią sanitarną znak: NS.NZ.9022.13.2022 z dnia 09.03.2022 r. stanął na stanowisku, że dla planowanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Organ ten wskazał, iż z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że przewidywane oddziaływania oraz emisje związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia będą nieznaczne oraz nie wykrócą poza standardy jakości środowiska. Nie będą one powodować zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi. Obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia zamknie się w granicach działek, na których planowane jest przedsięwzięcie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu po rozważeniu wszelkich okoliczności, dotyczących ochrony zdrowia ludzkiego przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych oraz zapobiegania powstawaniu chorób stwierdził, że realizacja planowanego przedsięwzięcia na warunkach określonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie powinna stwarzać zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Tym samym, kierując się wymogiem art. 63 *Uooś* Inspektor Sanitarny stwierdził, że nieprzeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia jest uzasadnione.

Identyczne stanowisko wskazał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., który opinią znak: WZŚ.4220.141.2022.AN z dnia 15.03.2022 r.,

stanął na stanowisku, że dla przedmiotowej inwestycji nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Organ ten, uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 63 *Uooś.*, po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia oraz przedłożonej karty informacyjnej, stwierdził, że nie jest ono zlokalizowane na obszarach wybrzeży, w środowisku morskim, na obszarach górskich, obszarach leśnych, obszarach wodno-błotnych i innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz ujściach rzek, obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Przedsięwzięcie nie jest również zlokalizowane w granicach obszarów objętych ochroną, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916), wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub 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. Nie przecina też korytarzy ekologicznych. Najbliższe obszary objęte ochroną występujące w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia to obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” położony w odległości ok. 0,72 km oraz obszar Natura 2000 Dolina Leniwej Obry (kod obszaru PLH080001) położony w odległości ok. 2,5 km.

Według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, inwestycja zlokalizowana jest na terenie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 59 o kodzie GW600059 oraz na terenie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Obra od wypływu z jez. Rybojadło do Paklicy o kodzie RW6000241878799. Rozpatrywana inwestycja nie ma wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych zlokalizowanych na wyżej wskazanych jednolitych częściach wód.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza, których źródłem będą maszyny i urządzenia budowlane. Będą to typowe emisje charakterystyczne dla robót budowlanych uzależnione od czasu ich trwania. Na etapie budowy powstaną odpady, głównie z grupy 15 i 17 oraz ścieki bytowe. Wszelkie oddziaływania, związane z etapem realizacji, będą miały charakter krótkookresowy i lokalny, a uciążliwości z nimi związane ustaną po zakończeniu robót budowlanych.

Woda na etapie eksploatacji budynków, do czasu budowy wodociągu, będzie pobierana z własnych indywidualnych ujęć. Ścieki bytowe, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do indywidualnych zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo bądź do podziemnych zbiorników rozsączających lub studni chłonnych w granicach działki. Budynki wyposażone będą w system ogrzewania indywidualnego – kotły na paliwo stałe (eko-groszek, pellet), pompy ciepła, piece elektryczne lub zbiorniki na gaz płynny. Odpady komunalne gromadzone będą selektywnie w przeznaczonych do tego pojemnikach i odbierane będą regularnie przez uprawniony podmiot.

Eksploatacja inwestycji nie wiąże się z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza, która jest głównym czynnikiem pogarszającym stan klimatu, nie będzie miała wpływu na rozkład temperatur, kierunek i siłę wiatrów, ani stosunki wodne w okolicy. W związku z tym inwestycja nie będzie oddziaływać na klimat. Przedsięwzięcie ze względu na rozwiązania projektowe, jest także odporne na zmiany klimatu.



Na koniec Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał, że wystąpienie poważnej awarii przemysłowej, bezpośrednie wykorzystanie zasobów naturalnych oraz utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie dotyczą planowanego przedsięwzięcia. Ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac, jest bardzo niskie. Ze względu na lokalizację oraz zakres przedsięwzięcia nie zachodzi również ryzyko transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zatem mając powyższe na uwadze, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Również Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. opinią znak: PO.ZZŚ.1.435.50.2022.KW z dnia 06.05.2022 r. (po przedłużeniu przez Inwestora wyjaśnień w wyniku wezwania znak: PO.ZZŚ.1.435.50.2022.KW z dnia 14.03.2022 r.), stanął na stanowisku, że dla przedmiotowej inwestycji nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Organ ten wskazał, że przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie na terenie, który nie jest objęty formami ochrony przyrody, wyznaczonymi zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916). W zasięgu jego oddziaływania nie występują obszary wodno-błotne, główne zbiorniki wód podziemnych ani tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 z późn. zm.).

W związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k Uoos ustalono, że według charakterystyki Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie JCWPd o kodzie PLGW600059, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Ta część wód jest monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych nie jest zagrożona. Celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy.

Cele środowiskowe dla JCWPd zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967) to:

- 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń,
- 2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu,
- 3) ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem tych wód, tak aby utrzymać ich dobry stan.

Jednocześnie inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie Obra od wypływu z jez. Rybojadło do Paklicy i kodzie PLRW6000241878799. Status tej części wód jest określany jako naturalna część wód, której stan ocenia się jako zły. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest zagrożona. Celem środowiskowym dla tej części wód jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry dopuszcza przedłużenie terminu osiągnięcia wskazanych powyżej celów środowiskowych do roku 2027 z uwagi na brak możliwości technicznych. Jako uzasadnienie tego odstępstwa wskazano, że w zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działanie obejmujące przegląd pozwoleń wodnoprawnych na wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi przez użytkowników w zlewni JCWP z uwagi na zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych, zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo wodne, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Z analizy przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz dokonanego

uzupełnienia wynika, że etap realizacji inwestycji związany będzie z usunięciem warstwy glebowej w wyniku prowadzonych wykopów pod fundamenty nowoprojektowanych budynków mieszkalnych oraz pod planowaną do ułożenia infrastrukturę podziemną. Wykopy pod fundamenty ww. obiektów wykonywane będą do głębokości ok. 1,0 m p.p.t. i ok. 2,5 m p.p.t. w przypadku podpiwniczenia budynków, a pod infrastrukturę techniczną do głębokości 4 m p.p.t. Wykopy nie będą odwadniane. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed ewentualnym zanieczyszczeniem prace budowlane prowadzone będą z wykorzystaniem sprawnych technicznie maszyn i urządzeń. Na terenie placu budowy nie będą wykonywane czynności związane z ich tankowaniem, naprawą czy wymianą płynów eksploatacyjnych. W przypadku zaistnienia jednak takiej konieczności czynności te wykonywane będą w miejscu wyłożonym matami sorbcyjnymi. Ewentualne wycieki substancji ropopochodnych będą natychmiast neutralizowane przy użyciu odpowiednich sorbentów.

Woda do celów budowlanych dostarczana będzie na plac budowy w beczkowozach, a generowane przez pracowników ścieki bytowe gromadzone będą w przenośnych toaletach typu toi-toi wyposażonych w bezodpływowe zbiorniki, które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty. Powstające na tym etapie odpady będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty.

Również na etapie eksploatacji właściwy sposób postępowania z odpadami gwarantuje zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed ewentualnym zanieczyszczeniem. Na etapie funkcjonowania inwestycji powstawać będą odpady komunalne gromadzone selektywnie i zmieszane, odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny oraz odpady biodegradowalne. Odpady odbierane będą przez uprawnione podmioty. Woda do celów bytowych mieszkańców osiedla oraz p.poż. docelowo dostarczana będzie z sieci wodociągowej, a do czasu budowy sieci wodociągowej osiedle zaopatrywane będzie w wodę z ujęć własnych - studni głębinowych. Ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy wprowadzane będą do szczelnych, wybieralnych zbiorników bezodpływowych o poj. 10 m<sup>3</sup>, które opróżniane będą przez uprawnione podmioty. Woda do przeprowadzenia prób szczelności nowoprojektowanych rurociągów pobrana zostanie z miejskiej sieci wodociągowej, a wody zużyte w tym procesie zostaną wywiezione beczkowozem do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (wykonanych z materiałów przepuszczalnych) wsiąkać będą do gruntu. Również wody deszczowe z połaci dachowych odprowadzane będą do ziemi. Rozsączanie ich w gruncie odbywać się będzie za pośrednictwem skrzyń rozsączających. Dopuszcza się też możliwość indywidualnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem ich na cele utrzymania terenów zielonych.

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 Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdził negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, stwarzającego zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).

Wobec powyższego uzasadnienia Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Należy przy tym wyjaśnić, że opinie organów współdziałających w procesie orzekania o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jako wyrażające jedynie opinię będącą formą współdziałania pomiędzy organami administracji, nie mają charakteru wiążącego dla organu właściwego do orzekania o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W związku z czym organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może w sposób ostateczny przesądzić o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięć, dla których ma ona charakter fakultatywny. Dlatego też ocena dokonywana w tym zakresie powinna mieć charakter kompleksowy i w żadnym razie nie może ograniczać się do odwołania do poglądów wypowiedzianych przez organy współdziałające. Skoro organy opiniujące wyrażają jedynie niewiążącą opinię, to organ orzekający o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko powinien odwołać się również do innych okoliczności faktycznych przemawiających za taką koniecznością. W tym kierunku podążyło też orzecznictwo, w którym przyjmuje się, że opinia, o której mowa w art. 64 ust. 1 Uooś, nie jest wiążącą dla organu rozstrzygającego o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II SA/Lu 698/10; podobnie także wyrok WSA w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2011 r., sygn. akt II SA/Gd 698/10; także wyrok WSA w Kielcach z dnia 5 listopada 2009 r., sygn. akt II SA/Ke 523/09).

Zatem mając na uwadze opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp., po zapoznaniu się z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kartą informacyjną oraz szczegółowym prześledzeniem nie tylko bezpośrednich, ale i pośrednich skutków działań, jakie miałyby się znaleźć w przedmiotowym projekcie, a także po analizie uwarunkowań realizacji planowanej inwestycji w przedłożonym wniosku, zważywszy na uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 Uooś, a także skalę i charakter przedsięwzięcia, stwierdzono brak możliwości znaczącego negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym uznano, że analizowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, czego konsekwencją byłoby wydanie postanowienia nakładającego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Działania inwestycyjne nie będą miały bezpośredniego ani też pośredniego wpływu na zabytki chronione. Jednakże inwestor jak i osoby prowadzące roboty ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku – zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) – zobowiązani są wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Międzyrzecza – punkt II.17) decyzji.

Przed wydaniem przedmiotowej decyzji – stosownie do treści art. 10 § 1 k.p.a. – zawiadomieniem z dnia 18.05.2022 r. poinformowano strony postępowania o zebranych dokumentach i materiałach niezbędnych do wydania decyzji (w tym z opiniami o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wydanymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp.). Strony postępowania powiadomiono również poprzez obwieszczenia na podstawie art. 49 k.p.a. w związku z art. 33 i art. 74 ust. 3 Uooś:

- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Międzyrzeczu,
- w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz.

Zgodnie z art. 33 i art. 74 ust. 3 *Uooś* niniejsze postępowanie administracyjne toczyło się z udziałem społeczeństwa oraz stron postępowania. Burmistrz Międzyrzecza, podał do publicznej wiadomości informacje o:

- wszczęciu postępowania (w tym o wniosku o wydanie decyzji wraz z załącznikami),
- zebranych dokumentach i materiałach przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (w tym stanowiska właściwych organów),
- wydaniu przedmiotowej decyzji.

W informacjach tych pouczono strony postępowania oraz społeczeństwo o organie właściwym do wydania decyzji oraz organach właściwych do wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu, możliwości składania uwag i wniosków oraz sposobie i miejscu ich składania.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego nie zgłoszono żadnych wniosków i zastrzeżeń do zasadności realizacji planowanej inwestycji.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest decyzją, w której dokonywana jest ocena oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko. Nie ustanawia ona żadnych uprawnień dla inwestora, stanowiących podstawę do podjęcia właściwych działań inwestycyjnych. Służy ona jedynie ocenie, czy planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i stanowi etap poprzedzający uzyskanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 *Uooś*.

Fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie może być bowiem oceniany jako okoliczność wyrządzająca szkodę dla środowiska lub powodująca trudne do odwrócenia skutki. Decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania, będąc etapem procesu inwestycyjnego, daje inwestorowi prawo do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Nie stanowi ona jednak aktu, który dawałby podstawę do rozpoczęcia jakichkolwiek robót i realizacji inwestycji, a tym samym nie narusza na tym etapie inwestycyjnym żadnych praw w postaci wyrządzenia szkody dla środowiska naturalnego czy zagrożenia ekologicznego (por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2010 r. sygn. akt II OZ 35/10, podobnie postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. akt II OZ 28/11).

Należy również podkreślić, jak już wyżej wskazano, że żaden z obowiązujących przepisów prawa nie wprowadza obowiązku legitymowania się przez wnioskodawcę tytułem prawnym do nieruchomości, na której zamierza realizować przedsięwzięcie. Wynika to z brzmienia art. 73 ust. 1 *Uooś*, zgodnie z którym postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z treścią tego przepisu decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie może być wydana ani z urzędu ani też na wniosek innego podmiotu aniżeli ten, który planuje podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Oznacza to, że może on domagać się wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie mając nawet zagwarantowanego prawa do nieruchomości, na której potencjalnie ma być wykonane przedsięwzięcie.

Biorąc przytoczone pod uwagę, oraz po przeprowadzeniu niniejszego postępowania administracyjnego stwierdzam, że planowana inwestycja nie spowoduje uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie, nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego, ani nie będzie miała niekorzystnego wpływu na warunki życia i zdrowia ludzi.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o powołane przepisy prawa, orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Zgodnie z art. 72 ust. 3 *Uooś* w związku z ust. 1 pkt 3, niniejszą decyzję

należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie, o którym mowa w art. 72 ust. 3 i 4 Uooś.

Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy działu V i VI Uooś - art. 87. Przepis art. 155 k.p.a. stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Informacja o wydaniu decyzji podlega ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie danych Rejestru Informacji o Środowisku prowadzonym przez Burmistrza Międzyrzecza - nr karty 11/B/2022 - na internetowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Międzyrzecz pod adresem <http://www.bip.miedzyrzecz.pl/>.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 pkt 1 k.p.a., od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, a w przypadku obwieszczeń od daty podania do publicznej wiadomości informacji o wydaniu decyzji.

Stosownie do art. 127a § 1 i 2 k.p.a. 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.

#### Załącznik:

- charakterystyka przedsięwzięcia

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości **222,00 zł**  
na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.):  
- za decyzję – część I pkt 45 - 205,00 zł (przelewy z rachunku z dnia 10.02.2022 r.)  
- od pełnomocnictwa – część IV - 17,00 zł (przelewy z rachunku z dnia 10.02.2022 r.)



Z up. BURMISTRZA  
mgr Monika Tomaszewska  
Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

#### Otrzymują:

1. Inwestor – Emil Onyszczuk  
ul. Sarmacka 12 C/10, 02-972 Warszawa  
poprzez pełnomocnika:  
Aleksander Hak
2. pozostałe strony postępowania zawiadamia się przez obwieszczenia – art. 74 ust. 3 Uooś
3. aa

#### Do wiadomości:

1. Wydział Gospodarki Komunalnej w/m
2. Regionalny Dyrektor Ochrony (zgodnie z art. 74 ust. 4 Uooś)  
Środowiska w Gorzowie Wlkp.  
ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wlkp.
3. Państwowy Powiatowy (zgodnie z art. 74 ust. 4 Uooś)  
Inspektor Sanitarny  
Os. Centrum 16, 66-300 Międzyrzecz
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (zgodnie z art. 74 ust. 4 Uooś)  
Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.  
ul. Walczaka 25A, 66-400 Gorzów Wlkp.



znak sprawy: WPP.6220.1.2022.MM

### Charakterystyka przedsięwzięcia

**dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ewid. 77/6 i 82/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz-1, gmina Międzyrzecz**

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia planowane zamierzenie inwestycyjne będzie polegało na budowie 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana będzie na obrzeżach miejscowości Międzyrzecz na działkach nr ewid. 77/6 i 82/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz-1, gmina Międzyrzecz, województwo lubuskie o całkowitej powierzchni 8,0629 ha. Powierzchnia działki nr ewid. 77/6 wynosi 7,4330 ha, w granicach której występują grunty orne o niskich klasach bonitacyjnych RV (0,1963 ha) i RVI (7,2367 ha). Natomiast powierzchnia działki nr ewid. 82/2 wynosi 0,6299 ha i oznaczona jest użytkowaniem dr - drogi. Na terenie działek przeznaczonych pod inwestycję nie występują żadne zabudowania. Obecnie teren stanowią grunty rolne niezagospodarowane, nieużytkowane od kilku lat, porośnięte roślinnością synantropijną. Obszar do zainwestowania od strony północnej graniczy z linią kolejową oraz położonymi za nią, przy ul. Poznańskiej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zabudową szeregową jednorodziną oraz będącym w budowie budynkiem wielorodzinnym. Od strony północnej, przy ul. Poznańskiej zlokalizowana jest również zabudowa magazynowa, przemysłowa oraz budynki biurowe. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z gruntami leśnymi - lasem iglastym. Od strony zachodniej znajdują się tereny upraw rolnych. Od strony południowo-wschodniej teren inwestycji sąsiaduje z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, oddzielonym od terenu do zainwestowania działką o szerokości ok. 6 m.



*teren objęty zakresem inwestycji*

- Na obszarze tym planowane jest następujące zagospodarowanie terenu:
- a) powierzchnia zabudowy: ok. 1,107 ha, co stanowi ok. 14,89 % powierzchni zainwestowanej,
  - b) powierzchnie utwardzone: ok. 1,787 ha, co stanowi ok. 22,16 % powierzchni zainwestowanej; w kategorii tej uwzględnione zostały drogi (długość dróg na terenie zainwestowanym ok. 1,57 km) oraz pozostałe utwardzenia na posesjach: opaska wokół domu, chodnik, miejsce postojowe, dojazd do garażu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – ok. 5,169 ha, co stanowi ok. 64,11 %.

Planowana inwestycja obejmuje budowę:

- 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwukondygnacyjnych (parter, poddasze użytkowe), powierzchnia zabudowy budynku ok. 175 m<sup>2</sup> (przedział od 150 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>),
  - powierzchnia użytkowa budynku ok. 235 m<sup>2</sup> (przedział od 180 m<sup>2</sup> do 290 m<sup>2</sup>), wysokość budynków ok. 9 m,
  - dróg wewnętrznych o długości całkowitej ok. 1,57 km (> 1 km),
  - sieci elektroenergetycznej,
  - przyłączy infrastruktury technicznej,
  - montażu 54 zbiorników bezodpływowych o poj. V=10 m<sup>3</sup> (do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej),
  - wykonaniu studni głębinowych o wyd. min. ok. 2,5 max. do 5,0 m<sup>3</sup>/d, głębokość ujęcia wody do ok. 30,0 m (do czasu włączenia do sieci wodociągowej),
- docelowo budowie:
- sieci wodociągowej,
  - kanalizacji sanitarnej.

Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działki drogowe przeznaczone pod drogi wewnętrzne i pasy techniczne. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną.

Dojazd do terenu objętego inwestycją odbywał się będzie z drogi wojewódzkiej nr 137 w ulicy Poznańskiej w Międzyrzeczu, poprzez drogę gruntową wewnętrzną Gminy Międzyrzecz. Drugą możliwością jest zjazd z drogi wojewódzkiej nr 137 w kierunku m. Kuźnik, tj. w drogę powiatową nr 1347 F a następnie, poprzez odcinek drogi wewnętrznej Gminy Międzyrzecz na działce nr ewid. 82/1 (obręb ewidencyjny 13-Kuźnik) do drogi wewnętrznej na terenie do zainwestowania.

Pierwszym etapem prowadzenia prac budowlanych będzie wydzielenie w obrębie nieruchomości zainwestowanej placu budowy. Plac budowy będzie miejscem magazynowania materiałów budowlanych, zbierania powstałych w trakcie robót odpadów rozbiórkowych a następnie budowlanych, postojów pojazdów wykorzystywanych do budowy oraz stanowił będzie zaplecze socjalne i techniczne.

Materiały budowlane składowane będą w oryginalnych opakowaniach, na utwardzonej nawierzchni. Na docelowe miejsce przewożone będą za pomocą środków transportu z silnikami spalinowymi. Ilość materiałów budowlanych zostanie oszacowana w sposób zapobiegający powstawaniu nadmiernej ilości odpadów. Rodzaj materiałów planowanych do wykorzystania nie będzie stanowił zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Planuje się wykorzystanie materiałów powszechnie stosowanych: stal, beton, cement, szkło, izolacje (np. styropian), tworzywo sztuczne.

Na placu budowy wyznaczone zostaną ciągi komunikacyjne usprawniające i organizujące trasy poruszania się pojazdów.

Dla pojazdów na czas postoju wyznaczony zostanie plac zabezpieczony w maty adsorpcyjne, które rozkładane będą pod pojazdami. Zadaniem mat będzie wychwytywanie i pochłanianie ewentualnych wycieków z maszyn i pojazdów powstałych na skutek awarii sprzętu lub rozszczelnienia instalacji hydraulicznych.

Plac budowy wyposażony zostanie w wodę dowożoną beczkowozami, a w przypadku wybudowania przyłącza wodociągowego z sieci oraz w pojemnikach na



cele socjalne pracowników. Ścieki bytowe generowane podczas realizacji przedsięwzięcia gromadzone będą w urządzeniach typu TOI-TOI.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą powstawały ścieki technologiczne.

Odpady zbierane będą do kontenerów w sposób zapobiegający powstawaniu odcieków, które mogłyby przedostać się do gruntu lub do wody.

Na etapie realizacji obiektów energia elektryczna dostarczana będzie za pomocą przyłącza energetycznego na cele budowy. W miejscach, w których nie będzie możliwości doprowadzenia energii elektrycznej dopuszczone będzie stosowanie agregatów prądotwórczych. Agregaty będą wyposażone w dwupłaszczowy zbiornik do magazynowania paliwa. Agregaty będą lokalizowane w miejscach utwardzonych, umożliwiających na wypadek awarii zebranie substancji ropopochodnych.

Podczas realizacji prac budowlano-montażowych, w zależności od etapu realizacji poszczególnych robót, wykorzystywane będą następujące maszyny i urządzenia:

- wycinka drzew i krzewów – piły spalinowe, ciągniki z przyczepami, samochód ciężarowy z przyczepą do wywozu drewna,
- roboty ziemne – maszynami o napędzie spalinowym i ręcznym takimi jak: koparko-ładowarki kołowe, zagęszczarki płytowe, walce statyczne lub wibracyjne,
- roboty drogowe, wykonanie podbudowy pod utwardzone nawierzchnie przy pomocy urządzeń zasilanych silnikami spalinowymi, elektrycznymi i przy wykorzystaniu narzędzi ręcznych w tym zagęszczarki, walców statycznych lub wibracyjnych, oraz przygotowanie (docięcie) i ułożenie kostki, czy też płyt chodnikowych,
- transport – ciągniki, samochody ciężarowe skrzyniowe i samowładowcze.

Roboty budowlane zapoczątkowane zostaną ogrodzeniem terenu budowy. Po wykonaniu prac przygotowawczych usunięte zostaną drzewa i krzewy kolidujące z planowaną inwestycją. Następnie z obszaru zainwestowanego zdjęta i zdeponowana zostanie warstwa humusowa. W dalszej kolejności wykonane zostaną wykopy pod fundamenty. Wykopy o głębokości ok. 1 m pod budynki kubaturowe (w przypadku budowy podpiwniczenia ok. 2,5 m) i do 4 m pod infrastrukturę techniczną. W ramach prac budowlanych prowadzony będzie regularny przegląd wykopów pod kątem ewentualnej obecności zwierząt. W przypadku stwierdzenia obecności zwierzęcia w wykopie, uwięzione zwierzę zostanie odłowione i wypuszczone na wolność. Przeglądy będą przeprowadzane do czasu wypełnienia wykopów.

Technologia realizacji budynków będzie tradycyjna - fundamenty jako ławy i stopy żelbetowe, ściany murowane z elementów drobnowymiarowych np. bloczków silikatowych izolowanych za pomocą styropianu lub wełny mineralnej, stropy staloceramiczne lub prefabrykowane, dachy płaskie i dwuspadowe z wykorzystaniem konstrukcji drewnianej pokryte blachą dachówkową, okna i drzwi PCV, okładziny elewacyjne tynkowe. Projektowane budynki ogrzewane będą systemem ogrzewania indywidualnego – każdy z budynków mieszkalnych posiadał będzie własne rozwiązanie w zakresie ogrzewania.

W ramach inwestycji zostaną wykonane przyłącze elektroenergetyczne, docelowo wykonane zostaną przyłącza wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na terenie zainwestowanym zlokalizowanych zostanie 54 indywidualnych punktów gromadzenia odpadów.

Projektowane budynki obsługiwane będą za pomocą:

- a) zewnętrznej sieci elektroenergetycznej – zgodnie z uzyskanymi warunkami oraz z projektem instalacji elektrycznych zawartym w odrębnym opracowaniu technicznym,
- b) studni głębinowych:
  - wydajność min. ok. 2,5 m<sup>3</sup>/d, max. do 5 m<sup>3</sup>/d niewykraczającą poza zwykłe korzystanie z wód,
  - głębokość ujęcia wody do 30 m (głębokość określona na podstawie głębokości istniejących ujęć wód zrealizowanych przy istniejącej zabudowie),

c) budowa oświetlenia ulicznego:

- projektowana oprawa oświetleniowa ze źródłem światła LED,

d) budowa drogi osiedlowej:

Docelowe parametry techniczne drogi osiedlowej:

- szerokość projektowanego pasa drogowego drogi osiedlowej,
- szerokość jezdni ok. 5 m (2 x 2,5 m),
- nawierzchnia jezdni przepuszczalna, np. kamień, tłuczeń, płyty ażurowe,
- pochylenie poprzeczne jezdni – ok. 2,0 %,
- obciążenie ok. 115 kN/oś,
- prędkość projektowa ok. 30 km/h, droga wyposażona będzie w spowalnicze ruchu,

e) budowa chodników,

f) budowa miejsc parkingowych.

Część obszaru, ok. 64,11 %, wykorzystywana będzie jako powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod rekreację, trawniki, miejsca nasadzeń zieleni (krzewy, drzewa).

Czas budowy osiedla związany będzie ze zbyciem poszczególnych działek przez wnioskodawcę.

Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz.

Teren inwestycji nie jest objęty obszarem Natura 2000, ani innymi formami ochrony przyrody.

*Informacje wskazane w niniejszej charakterystyce pochodzą z karty informacyjnej przedsięwzięcia – dokumentu przedłożonego przez podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia.*

2 op. BURMISTRZA

*mgr Monika Tomaszewska*  
Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego