

RGG.6220.9.11.2024

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 85 ust. 1 i 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),

- po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Pana _____, _____, dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp.

ustalam

środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie”, jednocześnie określając:

- 1. Warunki realizacji na etapie budowy, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia:**
 1. Prace budowlane prowadzić w porze dziennej (6.00-22.00).
 2. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej.
 3. Na etapie eksploatacji, do czasu możliwości podłączenia do komunalnej sieci sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do indywidualnych zbiorników bezodpływowych.
 4. Pozostawić fragment lasu olchowego w południowej części działki 510/12.
- 2. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o ooś:**
 1. Zrealizować do 22 budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu.
 2. Zastosować indywidualne zbiorniki bezodpływowe o pojemności do 10 m³ każdy.
- 3. W ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o ooś brak jest konieczności:**
 1. przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 2. przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19.07.2024 r. Pan wystąpił do Wójta Gminy
Przytoczna o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia
polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą
towarzyszącą w Wierzbnie.

O wszczęciu postępowania strony zostały zawiadomione obwieszczeniem Wójta
Gminy Przytoczna znak: RGG.6220.9.1.2024 z dnia 26.07.2024 r. Z uwagi na fakt, że liczba
stron postępowania przekracza 10, organ dokonał tego w formie publicznego obwieszczenia
poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy
w Przytocznej, tablicy informacyjnej Urzędu Gminy w Przytocznej oraz tablicy ogłoszeń
miejscowości Wierzbno.

W dniu 05.08.2024 r. do urzędu gminy inwestor przedłożył uzupełnienia do karty
informacyjnej przedsięwzięcia wraz z pełnomocnictwem.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia
10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
(Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), planowane zamierzenie inwestycyjne zalicza się do
katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których
przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest czynnością fakultatywną.

Na podstawie art. 64 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), Wójt Gminy
Przytoczna przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pismem z dnia
05.08.2024 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.,
Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu
Zlewni w Gorzowie Wlkp. o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny
oddziaływania na środowisko dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Pismem z dnia 14.08.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie
Wlkp. wezwał Wójta Gminy Przytoczna do wyjaśnienia kwestii zgodności przedsięwzięcia
z ustaleniami MPZP w zakresie budowy utwardzonej drogi dojazdowej na działce nr 510/2
w obrębie Wierzbno oraz przedłożenia wypisu i wyrysów ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji.

Opinią sanitarną z dnia 21.08.2024 r. znak: NZ.9022.322.2024 Państwowy Powiatowy
Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia
polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą
towarzyszącą w Wierzbnie, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania
przedsięwzięcia na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 22 budynków mieszkalnych
jednorodzinnych wolnostojących o łącznej powierzchni zabudowy 0,44 ha pod budynki
mieszkalne oraz 0,89 ha pod drogę wewnętrzną i utwardzenia na posesjach (bez uwzględnienia
powierzchni azurowych - przepuszczalnych). Powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie
1,95 ha. W uzupełnieniu karty informacyjnej wskazano, że zrezygnowano z planowanej
budowy indywidualnych ujęć wody dla każdego budynku - zaopatrzenie w wodę na cele
socjalno - bytowe realizowane będzie poprzez wybudowany wodociąg oraz przyłącza
wodociągowe. Ścieki do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą
z budynków mieszkalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na
nieczystości. Jako źródła ciepła zaplanowano kotły na paliwo stałe na biomasę (pellet).
W rozwiązaniu alternatywnym zaproponowano zastosowanie gazu płynnego
magazynowanego w zbiornikach naziemnych lub podziemnych, pompy ciepła zasilane
w energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków lub
na gruncie. Wytwarzane odpady będą gromadzone w podziemnych pojemnikach
przystosowanych do selektywnej zbiórki odpadów.

W zakresie wariantowości przedsięwzięcia autor karty informacyjnej przedsięwzięcia przedstawił dwa warianty: wariant zerowy – rezygnacja z realizacji przedsięwzięcia oraz wariant realizacji przedsięwzięcia zaproponowany przez inwestora z alternatywnymi rozwiązaniami.

Przewidywane oddziaływania w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą spowodowane: emisją do powietrza gazów i pyłów oraz hałasu ze środków transportu, maszyn budowlanych, innych urządzeń spalinowych oraz narzędzi, które będą wykorzystywane przy robotach budowlanych; zanieczyszczeniem podłoża substancjami ropopochodnymi w wyniku awarii sprzętu budowlanego i pojazdów samochodowych, wytwarzaniem odpadów; przekształcaniem i niszczeniem wierzchniej warstwy ziemi i wytwarzaniem ścieków socjalno-bytowych. Będą to typowe oddziaływania jakie występują podczas wykonywania robót budowlanych. Będą to oddziaływania krótkotrwałe, które ustaną po zrealizowaniu przedsięwzięcia. Natomiast przewidywane oddziaływania oraz emisje związane z eksploatacją przedsięwzięcia polegać będą na: emisji hałasu, którego źródłem będzie ruch pojazdów osobowych po drogach oraz praca wentylatorów, central wentylacyjnych, pomp ciepła; emisji zanieczyszczeń do powietrza - emisja gazów i pyłów, na którą składają się: emisja zorganizowana, której źródłem będą urządzenia grzewcze i emisja niezorganizowana, której źródłem będzie ruch pojazdów po drogach oraz zajęciu terenu o znacznej powierzchni; pobór wody; wytwarzanie ścieków bytowych i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków w Przytocznej przez koncesjonowanego przewoźnika (do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej i przyłączenia do niej budynków mieszkalnych); powstawanie wód opadowych i roztopowych, które będą odprowadzane powierzchniowo na własny teren nieutwardzony; wytwarzanie i okresowe magazynowanie odpadów komunalnych (zbierane selektywnie zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Przytoczna).

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 życia i zdrowia ludzi. Obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia zamknie się w granicach działek, na których planowane jest przedsięwzięcie. Nie przewiduje się kumulowania oddziaływań z innymi przedsięwzięciami.

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

Opinią z dnia 20.08.2024 r. znak: PO.ZZŚ.4901.188.2024.KW Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

Przez cele środowiskowe należy zrozumieć:

- dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego (art. 56 Prawa wodnego),
- dla sztucznych i silnie zmienionych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód

powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego (art. 57 Prawa wodnego),

- dla jednolitych części wód podziemnych jest:
 - 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
 - 2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
 - 3) ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan (art. 59 Prawa wodnego),
- dla obszarów chronionych jest osiągnięcie norm i celów wynikających z przepisów, na podstawie których te obszary chronione zostały utworzone, przepisów ustanawiających te obszary lub dotyczących tych obszarów, o ile nie zawierają one w tym zakresie odmiennych uregulowań (art. 61 Prawa wodnego).

Ustalono, że teren na którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach jednolitej części wód podziemnych PLGW600041 oraz w granicach jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o nazwie Dormowska Struga i kodzie RW600010175032.

Zgodnie z ww. planem:

- JCWPd GW600041 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Ta część wód jest monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych nie jest zagrożona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, dostarczającą średnio powyżej 100 m³ wody na dobę. Celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy.
- JCWP o kodzie RW600010175032 posiada status naturalnej części wód, której stan chemiczny określono jako dobry. Zlewnia tej JCWP jest monitorowana. Presją determinującą ww. stan wód jest presja hydromorfologiczna – budowle piętrzące – rzeki główne, obiekty gospodarki wodnej (zbiorniki, stawy rybne) rg. JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, którymi są dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Termin osiągnięcia celu środowiskowego określono do 2027 r. Dla ww. JCWP zostało ustanowione odstępstwo czasowe z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: MIR, EFI+PL/ IBI_PL, MMI. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. „Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)”) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Ustalono, że teren, na którym zlokalizowane zostanie planowane przedsięwzięcie położony jest na obszarze objętym ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) tj. na obszarze chronionego krajobrazu Gorzycko. Zgodnie z ww. planem celem środowiskowym dla obszaru chronionego krajobrazu Gorzycko jest zachowanie wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, jego potencjału dla turystyki i wypoczynku oraz funkcji korytarzy ekologicznych. Zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego cieków, mokradeł i torfowisk.

Analiza dostępnych źródeł kartograficznych wykazała, że planowane przedsięwzięcie znajduje się będzie na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki – Trzciel, poza granicami strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody.

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

Z analizy przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że etap jego realizacji związany będzie z czasową ingerencją w podłoże gruntowe na skutek wykopów wykonywanych pod fundamenty nowoprojektowanych budynków i planowaną do ułożenia infrastrukturę podziemną. Wykopy wykonywane będą sukcesywnie z uwzględnieniem etapowania robót. Wykopy pod obiekty kubaturowe wykonywane będą do głębokości na ok. 1,12 m, a w przypadku budowy podpiwniczenia do głębokości ok. 2,5 m. Głębokość wykopów pod sieci instalacyjne nie przekroczy 4 m. Uzyskane wykopów masy ziemne wykorzystane zostaną do utworzenia terenów zieleni. W przypadku wystąpienia konieczności wykonywania odwodnień wykopów budowlanych zastosowane zostaną igłofiltr, a odpompowana z nich woda rozprowadzona zostanie po terenie inwestycji. Prace budowlane wykonywane będą przy użyciu sprawnych pod względem technicznym maszyn i urządzeń. Na zapleczu budowy wyznaczone zostaną ciągi komunikacyjne usprawniające i organizujące trasy poruszania się pojazdów. Dla pojazdów na czas postoju wyznaczony zostanie plac wyposażony w maty adsorpcyjne, które rozkładane będą pod pojazdami. Woda na plac budowy dostarczana będzie beczkowozami, a w przypadku wybudowania przyłącza - z sieci wodociągowej. Na cele socjalne pracowników woda dostarczana będzie w pojemnikach. Ścieki bytowe generowane przez ekipy budowlane gromadzone będą w bezodpływowych zbiornikach mobilnych toalet typu toi-toi, które okresowo opróżniane będą przez uprawnione podmioty. Powstające odpady będą gromadzone w pojemnikach w sposób zapobiegający przedostawaniu się zanieczyszczeń czy odcieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Odpady przekazywane będą podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Przy przyjętych rozwiązaniach technologicznych prace na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą generować presji oddziałujących na zasoby wodne. Potencjalne zagrożenie dla wód gruntowych, mogą stanowić awarie sprzętu, maszyn i środków transportu (wycieki paliwa, oleju, płynów eksploatacyjnych). Jednak, przy wykonywaniu wszystkich prac z należytą dbałością i z właściwą eksploatacją i konserwacją sprzętu, maszyn i środków transportu wyeliminowane zostanie ryzyko negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne. Używany sprzęt ma być sprawny technicznie, ma posiadać wszelkie wymagane przeglądy i atesty dopuszczające do użytkowania i pracy, a ponadto mają być dostępne sorbenty neutralizujące ewentualne zanieczyszczenia. Funkcjonowanie inwestycji nie będzie związane z poborem wody powierzchniowej, w związku z czym nie spowoduje zmian wartości wskaźników fizyko – chemicznych, biologicznych ani istotnych zmian w morfologii ww. JCWP. Nie będzie również wymagało poboru wód podziemnych, zatem nie wpłynie negatywnie na stan ilościowy ww. JCWPd PLGW60041. Zgodnie z informacją przekazaną w załączonym uzupełnieniu z dnia 26.07.2024 r. budynki mieszkalne zaopatrywane będą w wodę z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³ każdy, z których wywożone będą przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków w Przytocznej.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni połaci dachowych odprowadzane będą do podziemnych zbiorników rozsączających lub studni chłonnych, a z części utwardzeń wykonanych z materiałów przepuszczalnych infiltrować będą do gruntu.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, skalę i zasięg oddziaływania oraz przy zastosowaniu rozwiązań technologicznych i technicznych minimalizujących negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko, Dyrektor Zarządu Zlewni w Gorzowie Wlkp. stwierdził, że planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania dla wód powierzchniowych i podziemnych, jak również nie będzie miało wpływu dla założonych 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”.

Wójt Gminy Przytoczna w dniu 21.08.2024 r. w odpowiedzi na pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 14.08.2024 r. udzielił stosownych wyjaśnień w sprawie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 30.08.2024 r. znak: WZŚ.4220.392.2024.KS z uwagi na skomplikowany charakter sprawy wydłużył termin zajęcia stanowiska w sprawie stwierdzenia konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko do dnia 13.09.2024 r.

Postanowieniem znak: WZŚ.4220.392.2024.PK z dnia 12.09.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 63 ustawy o ooś, po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia oraz karty informacyjnej, stwierdzono, że nie jest ono zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych i ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, obszarach górskich i leśnych, 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 lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie położone jest poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych oraz obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), inwestycja zlokalizowana jest na terenie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 41, której stan ilościowy i stan chemiczny oceniono jako dobry. Osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako niezagrożone. Ponadto, przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Dormowska Struga RW600010175032. Jest to naturalna część wód, brak danych dotyczących jej stanu, a osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, w tym zapewnienie drożności ciekłu dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego.

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.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w granicach 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. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest Puszcza Notecka PLB300015 położona w odległości ok. 500 m w kierunku wschodnim. Inwestycja znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Gorzycko”. Teren przedsięwzięcia położony jest poza granicami korytarzy ekologicznych.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego planuje się budowę osiedla domów jednorodzinnych w ramach, którego zrealizowane ma być do 22 budynków mieszkalnych wraz niezbędnymi utwardzeniami terenu na poszczególnych działkach. Ponadto, wykonana będzie droga dojazdowa na działkach 510/2 i 510/11 o długości ok. 0,5 km zapewniająca dostęp do każdego budynku. Powierzchnia domów wynosić będzie do 200 m². Zapotrzebowanie na wodę zapewnione będzie z sieci wodociągowej, a ścieki bytowe, do czasu możliwości podłączenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do indywidualnych zbiorników bezodpływowych. Energia elektryczna będzie dostarczana z przyłączy do sieci elektroenergetycznej. Zastosowane będą indywidualne źródła ogrzewania (kotły na pellet, kotły gazowe, pompy ciepła, itp.).

Zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 9 poz. 172), na terenie tej formy ochrony przyrody obowiązuje szereg zakazów, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 2). W niniejszym przypadku nie ma zastosowanie zwolnienie przewidziane w § 3 ust. 2 związane z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478) analizowany zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Z tego też względu, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest w niniejszej sprawie obligatoryjne.

Etap realizacji nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Występować będzie emisja hałasu i niezorganizowana emisja zanieczyszczeń do powietrza, której źródłem będą maszyny i urządzenia budowlane. Domy będą realizowane w standardowej technologii (zgodnie z indywidualnym projektem przyszłych nabywców), a budowa nie będzie wymagać głębokich wykopów. Zastosowane zostaną przenośne toalety na ścieki bytowe. Nie planuje się odwadniania wykopów. Budowa domów jednorodzinnych nie jest związana ze znaczącym wytwarzaniem odpadów. W ramach budowy nie planuje się wycinki drzew. Oddziaływania na etapie realizacji będą miały charakter krótkookresowy, odwracalny i lokalny. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Etap realizacji nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Występować będzie emisja hałasu i niezorganizowana emisja zanieczyszczeń do powietrza, której źródłem będą maszyny i urządzenia budowlane. Domy będą realizowane w standardowej technologii (zgodnie z indywidualnym projektem przyszłych nabywców), a budowa nie będzie wymagać głębokich wykopów. Zastosowane zostaną przenośne toalety na ścieki bytowe. Nie planuje się odwadniania wykopów. Budowa domów jednorodzinnych nie jest związana ze znaczącym wytwarzaniem odpadów. W ramach budowy nie planuje się wycinki drzew. Oddziaływania na etapie realizacji będą miały charakter krótkookresowy, odwracalny i lokalny. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Etap użytkowania nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Inwestycja nie jest źródłem emisji przemysłowych. Ścieki bytowe, do czasu możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do indywidualnych zbiorników bezodpływowych. Źródłem zaopatrzenia w wodę docelowo będzie komunalna sieć wodociągowa, a do tego czasu pobór odbywać się będzie z ujęć własnych w ramach zwykłego korzystania z wód. Do ogrzewania stosowane będą indywidualne niskoemisyjne źródła grzewcze. Emisja zanieczyszczeń do powietrza z indywidualnych źródeł nie ma charakteru przemysłowego. Powstawać będą odpady komunalne, które będą gromadzone w wyznaczonych miejscach i przekazywane uprawnionym podmiotom.

Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na ewentualne zmiany klimatu. Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie użytkowanym przez człowieka. Przedsięwzięcie nie będzie źródłem emisji gazów cieplarnianych. Inwestycja nie spowoduje także zajęcia terenów zdolnych do pochłaniania tego rodzaju gazów. Podobnie, nie wpłynie na możliwość retencji wód powodziowych na tych terenach. Inwestycja nie będzie miała wpływu na różnorodność biologiczną na tym obszarze, ani nie będzie stanowiła bariery dla migracji zwierząt.

Ze względu na rodzaj i skalę przedsięwzięcia wystąpienie oddziaływań skumulowanych jest mało prawdopodobne. Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych, ani nie jest związane z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia ryzyka poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

Po przeanalizowaniu załączonej dokumentacji, biorąc pod uwagę kartę informacyjną przedsięwzięcia, obowiązujące przepisy w ww. formie ochrony przyrody, a także ze względu na łączne uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy o ooś, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Przytoczna, kierując się art. 63 ust. 1 ustawy *o oś*, w drodze postanowienia z dnia 17.09.2024 r. znak: RGG.6220.9.5.2024 stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania zamierzenia inwestycyjnego na środowisko oraz określił zakres raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym, organ postanowieniem z dnia 29.10.2024 r. znak: RGG.6220.9.6.2024 zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Wierzbnie” do czasu przedłożenia przez inwestora raportu o oddziaływaniu.

W dniu 06.11.2024 r. do Urzędu Gminy Przytoczna wpłynął raport oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Z uwagi na powyższe organ postanowieniem z dnia 12.11.2024 r. znak: RGG.6220.9.7.2024 podjął zawieszony postępowanie.

Pismem z dnia 13.11.2024 r. znak: RGG.6220.9.8.2024, Wójt Gminy Przytoczna, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy *o oś*, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. jako organu wyrażającego opinię o konieczności przeprowadzenia oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko o uzgodnienie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 29.11.2024 r. znak: WZŚ.4221.184.2024.PK uzgodnił realizację przedsięwzięcia, określając jednocześnie jego warunki.

Etap realizacji nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Występować będzie emisja hałasu i niezorganizowana emisja zanieczyszczeń do powietrza, której źródłem będą maszyny i urządzenia budowlane. Domy będą realizowane w standardowej technologii (zgodnie z indywidualnym projektem przyszłych nabywców), a budowa nie będzie wymagać głębokich wykopów. Zastosowane zostaną przenośne toalety na ścieki bytowe. Nie planuje się odwadniania wykopów. Budowa domów jednorodzinnych nie jest związana ze znaczącym wytwarzaniem odpadów. W ramach realizacji planuje się wycinkę drzew i krzewów kolidujących z zabudową (ok. 24 drzew i ok. 70 m² krzewów). Dotyczy to przede wszystkim południowej części działki 510/12, z tym, że wnioskodawca zamierza pozostawić fragment lasu olchowego, który nie koliduje z inwestycją. Należy wskazać, iż ostateczna skala potencjalnej wycinki będzie przedmiotem odrębnych zezwoleń wydawanych na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody. Oddziaływania na etapie realizacji będą miały charakter krótkookresowy, odwracalny i lokalny. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Etap użytkowania nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Inwestycja nie jest związana z przemysłową emisją zanieczyszczeń do powietrza czy hałasu. Jedynymi źródłami emisji zanieczyszczeń mogą być źródła grzewcze w postaci kotłów. Biorąc pod uwagę jednak wymagania, co do stosowanego paliwa czy też emisji z tego typu urządzeń, należy stwierdzić iż nie będzie ona miała znaczącego wpływu na lokalny stan aerosanitarny. Podobnie, inwestycja nie będzie znacząco oddziaływała na klimat akustyczny. Jedynymi źródłami hałasu mogą być urządzenia wentylacyjne bądź pompy ciepła. Natomiast, nie są to urządzenia o dużej mocy akustycznej, a tym bardziej nie mają charakteru przemysłowego. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, do czasu możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej, organ uzgadniający nałożył obowiązek zastosowania zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³ każdy, jako rozwiązania środowiskowo korzystniejszego w stosunku do branych także pod uwagę przez wnioskodawcę przydomowych oczyszczalni ścieków. Wody opadowe będą zagospodarowywane na terenie działek. Powstawać będą odpady komunalne, które będą odbierane przez podmiot obsługujący teren gminy.

Inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach Natura 2000, a najbliższym obszarem Natura 2000 jest Puszcza Notecka PLB300015 położona w odległości ok. 500 m w kierunku wschodnim. Inwestycja znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Gorzycko”. Teren przedsięwzięcia położony jest poza granicami korytarzy ekologicznych. Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej, teren przedsięwzięcia nie stanowi siedlisk czy miejsc rozrodu fauny. Zaobserwowano występowanie gatunków ptaków podlegających ochronie gatunkowej, jednakże ich obecność była incydentalna i skupiała się głównie

w południowej części działki 510/12 porośniętej pasem zieleni i lasu. Natomiast nie zaobserwowano gniazd i dziupli na drzewach. W trakcie inwentaryzacji nie stwierdzono występowania gatunków chronionych flory. Zgodnie z informacją zawartą w raporcie o ooś, teren działek objętych inwestycją wykorzystywany jest obecnie pod uprawy roślin zbożowych. W przypadku stwierdzenia gatunków fauny lub flory podlegających ochronie gatunkowej, wnioskodawca zobowiązany będzie do uzyskania stosownych zezwoleń.

W raporcie o ooś przeanalizowano zakazy obowiązujące na terenie ww. formy ochrony przyrody. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie naruszać obowiązującego reżimu prawnego, tj.

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką – brak będzie takich działań,
- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o ooś – analizy zawarte w raporcie o ooś pozwalają stwierdzić, iż przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływało na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu,
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych – zakaz ten nie obowiązuje na terenie gminy Przytoczna,
- d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu – brak będzie takich działań,
- e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka – inwestycja nie spowoduje zmiany stosunków wodnych,
- f) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych – brak będzie takich działań,
- g) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej – brak jest tego typu obiektów w promieniu 100 m.

Organ uzgadniający stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie naruszać ww. zakazów, a także nie będzie miało negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Zgodnie z „Audytem krajobrazowym Województwa Lubuskiego” uchwalonym Uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego, teren inwestycji zidentyfikowany został jako rodzaj „Wiejskie - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości” i zaliczony został do krajobrazów priorytetowych. Zagrożeniem dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych jest tutaj wzrost zagęszczeń barier ekologicznych w krajobrazie, a źródłem zagrożenia jest energetyka (przebieg linii wysokiego napięcia). Biorąc pod uwagę, że inwestycja dotyczy budynków mieszkalnych, a więc obiektów nie stanowiących dominanty krajobrazowej, a także nie charakteryzujących się znacznym zajęciem terenu, można stwierdzić, iż przedsięwzięcie nie będzie miało znaczącego wpływu na istniejący krajobraz.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), inwestycja zlokalizowana jest na terenie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 41, której stan ilościowy i stan chemiczny oceniono jako dobry. Osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako niezagrażone. Ponadto, przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Dormowska Struga RW600010175032. Jest to naturalna część wód, brak danych dotyczących jej stanu, a osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego

stanu ekologicznego, w tym zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego.

Przedsięwzięcie położone jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „146 – Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, ale poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

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.

Inwestycja, ze względu na rodzaj, kategorię i ilość substancji niebezpiecznej, nie jest zaliczona do zakładów mogących być źródłem poważnej awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.). Jednocześnie jej oddziaływanie nie obejmuje swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie. Ze względu na rodzaj inwestycji nie ma także podstaw do rozpatrywania konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Ze względu na rodzaj inwestycji oraz małe natężenie oddziaływań związanych z jej funkcjonowaniem, należy uznać, iż nie będzie ona kumulowała się z innymi przedsięwzięciami.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska, w związku z planowanym przedsięwzięciem, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o o.o.s., pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ponadto ze względu na charakter oddziaływania, w tym nieznaczną wielkość emitowanych zanieczyszczeń w postaci hałasu, a także jego lokalny zasięg, nie stwierdzono również konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 79 ust. 1 *u.o.o.s.*, Wójt Gminy obwieszczeniem RGG.6220.9.9.2024 z dnia 03.12.2024 r. rozpoczął procedurę udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Obwieszczenie zostało umieszczone na stronie internetowej, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przytoczna, tablicy ogłoszeń miejscowości Wierzbno.

Zgodnie z zapisem art. 10§1 i art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 07.01.2025 r. znak: RGG.6220.9.10.2024 Wójt Gminy Przytoczna zawiadomił strony postępowania o zgromadzeniu całości materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla analizowanego przedsięwzięcia oraz o możliwości wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

W związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Przytoczna w terminie 14 dni od dnia 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.

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia
2. Klauzula informacyjna

z up. Wójta Gminy
mgr Justyna Kucharyk
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

1.

Pełnomocnik:

2. strony postępowania – zgodnie z art. 49 Kpa przez obwieszczenie
3. strona internetowa: bip.przytoczna.pl
4. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wlkp.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
Os. Centrum 16, 66-300 Międzyrzecz
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.
ul. Walczaka 25A, 66-400 Gorzów Wlkp.

*Pobrano opłatę skarbową w wys. 205,00 zł
słownie: dwieście pięć złotych zgodnie z ustawą
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).*

Charakterystyka przedsięwzięcia.

Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia jest budowa 22 jednorodzinnych wolnostojących budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie działek o nr ewid. 510/2, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10, 510/11, 510/12 obręb: Wierzbno, gm. Przytoczna o łącznej powierzchni ok. 5,19 ha. Na potrzeby inwestycji planuje się przeznaczyć obszar o powierzchni ok. 3,28 ha.

Przewiduje się, że łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych zajmie obszar ok. 0,44 ha, powierzchnie utwardzone (tj. opaska wokół domu, chodnik, miejsce postojowe) zajmować będą ok. 0,54 ha, a biologicznie czynne ok. 2,31 ha.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie z drogi gminnej na działce nr 79 obręb Wierzbno, poprzez drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do wszystkich działek objętych zamierzeniem.

W ramach realizacji ww. przedsięwzięcia przewidziano wykonanie:

- 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjnych (parter, poddasze użytkowe) o parametrach:
 - powierzchnia zabudowy budynku na każdej z działek ok. 180 m² (przedział od 80 m² do 200 m²), powierzchnia użytkowa budynku ok. 235 m² (przedział od 80 m² do 280 m²),
 - wysokość budynków do ok. 9,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej od ok. 8,0 m do ok. 20,0 m,
 - dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni, z kalenicami na wysokości od ok. 7,00 m do ok. 9,0 m i sytuowanymi równolegle lub prostopadle względem frontów poszczególnych nieruchomości,
 - opcjonalnie jedna kondygnacja podziemna,
 - opcjonalnie garaż w bryle budynku jednorodzinnego,
 - minimalny udział pow. biologicznie czynnej na każdej z działek budowlanych – 20%,
- dróg wewnętrznych o długości całkowitej ok. 0,5 km (< 1 km),
- przyłączy infrastruktury technicznej,
- przyłączy do sieci elektroenergetycznej,
- montażu 22 zbiorników bezodpływowych o poj. V=10 m³.

Nowoprojektowane budynki wykonane zostaną w technologii zależnej od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości. Zaopatrywane będą w wodę z sieci wodociągowej, a ścieki bytowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³ każdy, z których wywożone będą przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków w Przytocznej.

Nowoprojektowane obiekty wyposażone zostaną w system ogrzewania indywidualnego tj. kocioł na paliwo stałe (biomasę stałą leśną w postaci pelletu). Alternatywą dla głównego nośnika energii może być gaz magazynowany w zbiornikach, pompa ciepła lub instalacja fotowoltaiczna zamontowana na dachach budynków lub na gruncie przy budynkach. Wentylowane będą za pomocą wentylatorów lub centrali wentylacyjnych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni połączeń dachowych ujmowane rynnami odprowadzane będą rurami spustowymi oraz przewodami kanalizacyjnymi do studzienki z osadnikiem, a następnie trafią będą do podziemnych zbiorników rozsączających lub studni chłonnych. Dopuszcza się również grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych na teren działek ze spustów rynnowych. Wody deszczowe z części utwardzeń wykonanych z materiałów przepuszczalnych infiltrować będą do gruntu.

z up. Wójta Gminy
mgr Justyna Kucharczyk
Sekretarz Gminy