

Sulechów, 15 kwietnia 2025 r.

OSiZ.6220.6.2025.MG

## DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 80 ust. 2, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) – dalej jako ustawa ooś, §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 ze zm.) – dalej jako rozporządzenie, w związku z art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej jako KPA, po rozpatrzeniu wniosku inwestora Wandy Bagińskiej i Józefa Bagińskiego – dalej jako Inwestor, w imieniu których działa Andrzej Makaryk Biuro Obsługi Inwestycji BGWprojekt ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów i otrzymaniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Zielonej Górze:

**1. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia:**

- pn.: „Zabudowa mieszkaniowa – Budowa osiedla domów jednorodzinnych”,
- realizowanego na terenie działki nr ewid. 270/96 obręb Kije, gm. Sulechów,
- którego inwestorem jest Wanda Bagińska i Józef Bagiński zam. ul. Słoneczna 37, 66-100 Kije.

**2. Określam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:**

- 2.1.** Przedsięwzięcie wyposażać w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 2.2.** Do prac oraz transportu materiałów, narzędzi stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystanego sprzętu musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Prowadzić bieżącą kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieku oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
- 2.3.** W sytuacjach awaryjnych napraw lub tankowania pracujących maszyn na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. poprzez zastosowanie geomembrany lub maty sorpcyjnej.
- 2.4.** Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni i wyposażać w przenośne sanitariaty za szczelnym zbiornikiem na ścieki bytowe, których zawartość będzie systematycznie opróżniana przez wyspecjalizowane podmioty.
- 2.5.** Ograniczyć powierzchnię robót do niezbędnego minimum. Uporządkować teren budowy po zakończeniu robót budowlanych.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OSiZ.6220.6.2025.MG z dnia 15.04.2025 r.

- 2.6. Paliwa i pozostałe substancje stanowiące potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego należy przechowywać w szczelnych zbiornikach. Stosować izolowane od gruntu (np. wyścielane odpowiednią folią używaną do ekranizacji materiałów ropopochodnych) podręczne magazyny substancji. Produkty i substancje używane do realizacji inwestycji, które mogłyby stanowić zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego należy magazynować w pomieszczeniach zadaszonych, zabezpieczonych przed opadami atmosferycznymi oraz podmywaniem terenu. Miejsca składowania substancji podatnych na migrację wodną wyścielić materiałem izolacyjnym, np.: geowłókniną z dodatkowym przykryciem separacyjnym.
- 2.7. Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno – antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 2.8. Należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokości i głębokość wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
- 2.9. Ewentualne odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu) oraz w sposób ograniczający wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej. Ewentualne wody z wykopów, podczyścić z zawiesiny i odprowadzać powierzchniowo na terenie działki inwestycyjnej, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich lub odpompować i wywieźć do uprawnionego odbiorcy. Zgodnie z art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) na trwałe odwadnianie wykopów budowlanych, odprowadzanie wód z wykopów wymagane są stosowne zgody wodnoprawne.
- 2.10. Wodę na etapie realizacji inwestycji dostarczać z zewnątrz na teren przedsięwzięcia. Budynki zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej, na podstawie stosownej umowy z gestorem tej sieci.
- 2.11. Do czasu podłączenia obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewniających taki sam poziom ochrony środowiska jak w przypadku systemów kanalizacji zbiorczej. Należy monitorować na bieżąco stan szczelności zbiorników, a w razie wykrycia nieszczelności zbiornika podjąć niezwłoczne działania mające na celu jak najszybsze zlikwidowanie przyczyny powstania niekontrolowanego wycieku do środowiska gruntowo – wodnego.
- 2.12. Wody opadowe lub roztopowe z terenu planowanej inwestycji odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu w granicach działek inwestycyjnych, bez powodowania szkody dla terenów sąsiednich.
- 2.13. Na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, także niebezpiecznymi, w tym minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska gruntowo - wodnego substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.

**3. Charakterystyka przedsięwzięcia, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

**UZASADNIENIE**

Inwestor w imieniu którego działa Andrzej Makaryk Biuro Obsługi Inwestycji BGWprojekt ul. Handlowa 26, 66-100 Sulechów, zwrócił się do Burmistrza Sulechowa z wnioskiem z dnia 4 lutego 2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa – Budowa osiedla domów jednorodzinnych”. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działki nr ewid. 270/96 obręb Kije, gm. Sulechów.

Przedsięwzięcie będzie polegać na budowie osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na terenie działki nr ewid. 270/96 obręb Kije, gm. Sulechów o całkowitej powierzchni 7,3638 ha. Obecnie obszar ten wykorzystywany jest rolniczo (poła uprawne) i obejmuje grunty rolne niskich klas bonitacyjnych, głównie V i VI klasy. Najbliższe sąsiedztwo inwestycji to: od zachodu – działki budowlane (przewidziane pod zabudowę), dalej tereny w przewadze leśne, od południa – droga gminna, a dalej użytki rolne, od wschodu – tereny różne (użytki rolne, zabudowa mieszkaniowa i działalność produkcyjna), od północy – działki budowlane (przewidziane pod zabudowę).

W ramach inwestycji planuje się wykorzystanie całego terenu - powierzchni 7,3638 ha i podział jej na 68 mniejszych działek (nieruchomości) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Pod pojęciem infrastruktury towarzyszącej należy rozumieć ciągi komunikacyjne (dojścia i dojazdy) wraz ze zjazdami, media: sieci i przyłącza wodociągowe, sieci i przyłącza energetyczne, zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków bytowych, instalacje fotowoltaiczne jako odnawialne źródła energii dla poszczególnych budynków, w przypadku ich lokalizacji na gruncie.

W obrębie każdej z wydzielanych działek budowlanych zakłada się posadowienie, m.in.: budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup> i do 2 kondygnacji nadziemnych: parter i poddasze użytkowe. Łączna powierzchnia zabudowana budynkami wraz elementami drugorzędnymi (schody, tarasy, opaski) wyniesie do 11 900 m<sup>2</sup>.

Poszczególne nieruchomości zostaną skomunikowane z projektowaną drogą wewnętrzną, która będzie umożliwiała dojazd do drogi gminnej. Powierzchnia całkowita ciągów komunikacji (dojść, dojazdów, zjazdów i dróg wewnętrznych) wyniesie do 9340 m<sup>2</sup>.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy ooś i stanowi tym samym przedsięwzięcie określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś.

W rozpatrywanym przypadku wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza uzyskanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 i ust. 1a ustawy ooś.

Do wniosku, zgodnie z wymogami art. 74 ust. 1 pkt 2, 3, 3a ustawy ooś, zostały dołączone wymagane przepisami dokumenty tj.: karta informacyjna przedsięwzięcia – dalej jako KIP wraz z jej zapisem na elektronicznym nośniku danych, poświadczona przez właściwy

organ kopia mapy ewidencyjnej oraz mapa z zaznaczonym przewidywanym terenem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Ogłoszenie o złożonym wniosku zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.ekoportal.pl](http://www.ekoportal.pl) nr karty 2/2025.

Pismem z dnia 7 lutego 2025 r. znak: OSiZ.6220.6.2025.MG pełnomocnik Inwestora został powiadomiony o wszczęciu postępowania, możliwości zapoznania się z zebrany materiał w sprawie oraz o możliwości złożenia ewentualnych uwag i wniosków w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Zawiadomienie zostało dostarczone skutecznie, o czym świadczy zwrotne potwierdzenie odbioru znajdujące się w aktach sprawy.

Ponadto ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10, w trybie art. 49 KPA, Burmistrz Sulechowa powiadomił pozostałe strony postępowania w drodze obwieszczenia o wniosku i wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie i sołectwie Kije oraz umieszczone na stronie internetowej tut. Urzędu w zakładce „Informacje o środowisku - OBWIESZCZENIA”. W ustawowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z prawa zapoznania się z wnioskiem i wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

Na podstawie zaświadczenia z dnia 24 lutego 2025 r. znak: ZP.6727.123.2025.PGF stwierdzono, że działka nr ewid. 270/96 obręb Kije nie jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, ust. 3 i 3a ustawy ooś, Burmistrz Sulechowa pismami z dnia 20 lutego 2025 r. znak: OSiZ.6220.6.2025.MG, zwrócił się odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Zielonej Górze o wydanie opinii w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze pismem z dnia 3 marca 2025 r. znak: NZ.9022.3.18.2025 nie wniósł w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych o przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 6 marca 2025 r. znak: WZŚ.4220.135.2025.DB wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze pismem z dnia 19 marca 2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 20.03.2025 r.) znak: VG.ZZŚ.4901.45.2025.PW wyraziło opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, niemniej jednak wskazało następujące warunki jego realizacji:

- 1) Przedsięwzięcie wyposażać w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 2) Do prac oraz transportu materiałów, narzędzi stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystanego sprzętu musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Prowadzić bieżącą kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieku oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.

- 3) W sytuacjach awaryjnych napraw lub tankowania pracujących maszyn na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. poprzez zastosowanie geomembrany lub maty sorpcyjnej.
- 4) Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni i wyposażać w przenośne sanitariaty za szczelnym zbiornikiem na ścieki bytowe, których zawartość będzie systematycznie opróżniana przez wyspecjalizowane podmioty.
- 5) Ograniczyć powierzchnię robót do niezbędnego minimum. Uporządkować teren budowy po zakończeniu robót budowlanych.
- 6) Paliwa i pozostałe substancje stanowiące potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego należy przechowywać w szczelnych zbiornikach. Stosować izolowane od gruntu (np. wyścielane odpowiednią folią używaną do ekranizacji materiałów ropopochodnych) podręczne magazyny substancji. Produkty i substancje używane do realizacji inwestycji, które mogłyby stanowić zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego należy magazynować w pomieszczeniach zadaszonych, zabezpieczonych przed opadami atmosferycznymi oraz podmywaniem terenu. Miejsca składowania substancji podatnych na migrację wodną wyścielić materiałem izolacyjnym, np.: geowłókniną z dodatkowym przykryciem separacyjnym.
- 7) Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno – antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 8) Należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokości i głębokość wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
- 9) Ewentualne odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu) oraz w sposób ograniczający wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej. Ewentualne wody z wykopów, podchyścić z zawiesziny i odprowadzać powierzchniowo na terenie działki inwestycyjnej, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich lub odpompować i wywieźć do uprawnionego odbiorcy. Zgodnie z art. 394 ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) na trwałe odwadnianie wykopów budowlanych, odprowadzanie wód z wykopów wymagane są stosowne zgody wodnoprawne.
- 10) Wodę na etapie realizacji inwestycji dostarczać z zewnątrz na teren przedsięwzięcia. Budynki zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej, na podstawie stosownej umowy z gestorem tej sieci.
- 11) Do czasu podłączenia obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewniających taki sam poziom ochrony środowiska jak w przypadku systemów kanalizacji zbiorczej. Należy monitorować na bieżąco stan szczelności zbiorników, a w razie wykrycia nieszczelności zbiornika podjąć niezwłoczne działania mające na celu jak najszybsze zlikwidowanie przyczyny powstania niekontrolowanego wycieku do środowiska gruntowo – wodnego.

- 12) Wody opadowe lub roztopowe z terenu planowanej inwestycji odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu w granicach działek inwestycyjnych, bez powodowania szkody dla terenów sąsiednich.
- 13) Na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, także niebezpiecznymi, w tym minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska gruntowo - wodnego substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.

Wszystkie wyżej wskazane przez organ opiniujący warunki zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

Po zebraniu całości dokumentacji w sprawie, w tym wszystkich uzgodnień i opinii, Burmistrz Sulechowa pismem znak: OSiZ.6220.6.2025.MG z dnia 21 marca 2025 r. zawiadomił w trybie art. 10 § 1 KPA pełnomocnika Inwestora o zakończonym postępowaniu i możliwości zapoznania się z zebraniem materiałem dowodowym, a także o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów oraz możliwości zgłoszenia żądań. Zawiadomienie zostało dostarczone skutecznie, o czym świadczy zwrotne potwierdzenie odbioru znajdujące się w aktach sprawy.

Ponadto ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10 w trybie art. 49 KPA Burmistrz Sulechowa powiadomił pozostałe strony postępowania za pomocą obwieszczenia o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeniowej w tut. Urzędzie i tablicy sołectwa Kije oraz umieszczone na stronie internetowej tut. Urzędu w zakładce „Informacje o środowisku - OBWIESZCZENIA”. W ustawowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z prawa zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, nie wniesiono żądań.

Mając na uwadze treść wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia a także opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Zielonej Górze, dokonano analizy łącznych uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooŚ.

W wyniku analizy ww. dokumentów należy stwierdzić, że inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach wodno-błotnych, w siedliskach łąkowych i ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, na obszarach górskich, leśnych, w strefach ochronnych ujęć wód, 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 będzie zlokalizowane w granicach przyjętych korytarzy ekologicznych na zlecenie Ministerstwa Środowiska dla obszarów Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków, ani w strefach wyznaczonych obszarów objętych ochroną, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk

przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach sieci Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji obszarów. W otoczeniu inwestycji usytuowane są następujące formy ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu „Krośnieńska Dolina Odry” oddalony ok. 5,88 km od inwestycji,
- obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 oraz obszar Natura 2000 Krośnieńska Dolina Odry PLH080028 oddalone o nie mniej niż 6 km od działki nr ewid. 270/96 obręb Kije.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego zatwierdzonym uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. inwestycja umiejscowiona zostanie poza krajobrazem priorytetowym w granicach krajobrazu wiejskiego: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (ID krajobrazu 1485).

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami: Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) Jabłonna o kodzie PLRW60001015749. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) JCWP RW Jabłonna o kodzie PLRW60001015749 została oceniona jako naturalna część wód zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D i dobry stan chemiczny. Główny źródło presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta – rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne, obiekty mostowe – rzeki pozostałe. JCWP RW Jabłonna o kodzie PLRW60001015749 nie jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia i nie jest przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych. Cała zlewnia tej JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód. JCWP RW Jabłonna o kodzie PLRW60001015749 nie cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego. Dla danej JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4, art. 4 ust. 5 oraz art. 4 ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Przedmiotowy obszar inwestycji znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 68 o kodzie PLGW600068, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i chemiczny. Zidentyfikowane presje znaczące dla JCWPd nr 68 to pobór punktowy z ujęć wód podziemnych.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP). Według danych uzyskanych z Systemu Informacyjnego Gospodarowania Wodami w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie, teren przedsięwzięcia nie znajduje się w obrębie strefy ochrony ujęcia wody. Najbliższe ujęcie wód służące zbiorowemu zaopatrzeniu znajduje się w m. Głogusz, na działce nr ewid. 199/2 obręb Głogusz. Ujęcie

składa się z 2 studni i nie posiada ustanowionego terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych. Odległość ujęcia wody od planowanego przedsięwzięcia wynosi ok. 1,15 km. Inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z emisją hałasu i niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza, których źródłem będą pojazdy mechaniczne transportujące surowce oraz użyte urządzenia: dźwigi, podnośniki, wiertarki, szlifierki. Obiekty budowlane wykonane zostaną przy użyciu standardowych materiałów budowlanych oraz w technologiach typowych dla budownictwa ogólnego. Zastosowane zostaną przenośne toalety na ścieki bytowe. Powstawać będą przede wszystkim odpady „budowlane” z grupy 17 i 15 wg Katalogu odpadów. Nie planuje się wycinki drzew ani krzewów. Oddziaływania te będą krótkookresowe i lokalne, a także nie będą miały charakteru znaczącego. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Na etapie użytkowania do ogrzewania projektowanych budynków wykorzystane zostaną odnawialne źródła energii, tj. pompy ciepła, wspomagane energią pozyskaną z paneli fotowoltaicznych wobec powyższego wystąpi wyłącznie niezorganizowana emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza. Źródłem tej emisji będzie proces spalania paliw w pojazdach poruszających się po ciągach komunikacyjnych (drogach, dojazdach do posesji). Biorąc pod uwagę ilości i rodzaj emisji ocenia się, że oddziaływania na etapie funkcjonowania inwestycji będą niewielkie oraz dotrzymane zostaną dopuszczalne normy w środowisku.

Ścieki bytowe odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych (szamb). W przypadku doprowadzenia sieci kanalizacyjnej do tych terenów wykonane zostaną przyłącza kanalizacyjne. Woda pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Wody opadowe i roztopowe połaci dachowych i terenów utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z dachów budynków do utrzymania terenów zielonych w granicach poszczególnych nieruchomości. Powstawać będą odpady komunalne, które będą gromadzone w wyznaczonych miejscach i przekazywane uprawnionym podmiotom.

Rozpatrywana inwestycja nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi tego typu przedsięwzięciami.

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.

Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych ani z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia wystąpienia ryzyka katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

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 do wniosku KIP, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

Na podstawie wyżej przeprowadzonej analizy uwzględniającej łączne uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, przy uwzględnieniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze uznano, że brak jest konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa – Budowa osiedla domów jednorodzinnych” zlokalizowanego na terenie działki nr ewid. 270/96 obręb Kije, gm. Sulechów, niemniej jednak inwestycję należy przeprowadzić wypełniając warunki wskazane przez organ opiniujący – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze.

Stąd należało orzec jak w sentencji.

Informacja o wydaniu niniejszej decyzji zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej [www.ekoportal.pl](http://www.ekoportal.pl).

Na podstawie art. 72 ust. 6 oraz art. 85 ust. 3 ustawy ooś treść przedmiotowej decyzji zostanie udostępniona na okres 14 dni na stronie BIP Urzędu Miejskiego Sulechów w zakładce Informacje o środowisku – WYDANE DECYZJE ŚRODOWISKOWE.

## POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy ooś oraz zgłoszenia o którym mowa w ust. 1a przytoczonej wyżej ustawy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od doręczenia 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, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

### Otrzymują strony:

wg rozdzielnika znajdującego w aktach sprawy

### Do wiadomości:

- 1) Regionalny Dyrektor  
Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.  
ul. Jagiellończyka 13  
66-400 Gorzów Wlkp.

z up. BURMISTRZA  
  
Wojciech Szefner  
z-ca Burmistrza

- 2) Państwowy Powiatowy  
Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze  
ul. Jasna 10  
65- 470 Zielona Góra
- 3) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Zielonej Górze  
ul. Ptasia 2b  
65-514 Zielona Góra

### CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie będzie polegać na budowie osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na terenie działki nr ewid. 270/96 obręb Kije, gm. Sulechów.

W ramach inwestycji planuje się wykorzystanie całego terenu działki nr ewid. 270/96 obręb Kije, o powierzchni 7,3638 ha i podział jej na 68 mniejszych działek (nieruchomości) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj.: ciągi komunikacyjne (dojścia i dojazdy) wraz ze zjazdami, media: sieci i przyłącza wodociągowe, sieci i przyłącza energetyczne, zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków bytowych, instalacje fotowoltaiczne jako odnawialne źródła energii dla poszczególnych budynków, w przypadku ich lokalizacji na gruncie.

W obrębie każdej z wydzielanych działek budowlanych zakłada się posadowienie, m.in.: budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup> i do 2 kondygnacji nadziemnych: parter i poddasze użytkowe. Łączna powierzchnia zabudowana budynkami wraz elementami drugorzędnymi (schody, tarasy, opaski) wyniesie do 11 900 m<sup>2</sup>.

Poszczególne nieruchomości zostaną skomunikowane z projektowaną drogą wewnętrzną, która będzie umożliwiała dojazd do drogi gminnej. Powierzchnia całkowita ciągów komunikacji (dojść, dojazdów, zjazdów i dróg wewnętrznych) wyniesie do 9340 m<sup>2</sup>.

Do czasu podłączenia obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie opróżniane przez firmy posiadające w tym zakresie stosowne zezwolenia.

Budynki zaopatrywane będą w wodę z sieci wodociągowej, na podstawie stosownej umowy z gestorem tej sieci.

Ogrzewanie budynków planuje się z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, pomp ciepła, wspomaganych energią pozyskaną z paneli fotowoltaicznych.

Wody opadowe na działkach budowlanych, w tym na działkach drogowych, zaplanowano całkowicie zagospodarować powierzchniowo na terenie zielonym poszczególnych działek.

z up. BURMISTRZA  
  
Wojciech Szefner  
z-ca Burmistrza