

OPINIA

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4, ust. 3a 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.), dalej ustawa ooś, art. 397 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.), w związku z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit b tiret pierwszy, § 3 ust. 1 pkt. 57 lit. b tiret pierwszy, § 3 ust. 1 pkt 62, § 3 ust. 1 pkt 81 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.)

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile

1. Wyraża opinię, że nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór.
2. Wskazuje na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c, lub nałożenia obowiązku działań, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c ustawy ooś:
 - 2.1. prace budowlane należy prowadzić w sposób eliminujący zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia wykopów, zwłaszcza substancjami ropopochodnymi i olejowymi. W przypadku awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych, zanieczyszczone miejsce należy jak najszybciej oczyścić przy użyciu sorbentów substancji ropopochodnych.
 - 2.2. odpady powstające w trakcie prac budowlanych należy magazynować selektywnie w wyznaczonych miejscach. Wyodrębnione i zorganizowane miejsce na gromadzenie odpadów niebezpiecznych musi być zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji.
 - 2.3. w trakcie realizacji przedsięwzięcie zaopatrzyć w bezodpływowe kabiny sanitarne (posiadające szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe). Zgromadzone ścieki dostarczać do oczyszczalni ścieków.
 - 2.4. na etapie eksploatacji inwestycji zaopatrzenie w wodę realizować z sieci wodociągowej.
 - 2.5. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do sieci kanalizacyjnej.
 - 2.6. wody opadowe i roztopowe odprowadzać do gruntu na terenie poszczególnych nieruchomości lub do zbiorników bezodpływowych umożliwiających dalsze wykorzystanie wód opadowych.

- 2.7. należy zachować niezabudowane pasy szerokości 3 m od rowów melioracyjnych zlokalizowanych na terenie inwestycji (w tym odsunięcie ogrodzenia terenu inwestycji 3 m od granicy rowów melioracyjnych), w celu umożliwienia wykonywania prac utrzymaniowych na rowach. W przypadku potrzeby przebudowania rowów melioracyjnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

UZASADNIENIE

W dniu 05 grudnia 2024 r. do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile wpłynął wniosek Burmistrza Białego Boru z dnia 02 grudnia 2024 r., znak OŚ.6220.10.2024.AM o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stosownie do art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy ooś, dla przedsięwzięcia pn.: „EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór, planowanego do realizacji przez inwestora: Panią Bożenę Pankiewicz-Ginda oraz Pana Tomasza Ginda z Białego Boru.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy tj.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”.
- § 3 ust. 1 pkt. 57 lit. b tiret pierwszy tj.: „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”.
- § 3 ust. 1 pkt 62 tj.: „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody”.
- § 3 ust. 1 pkt 81 tj.: „sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem przebudowy tych sieci metodą bezwykopową, sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym, przyłączy do budynków”.

Organem właściwym do wydania opinii, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś jest organ właściwy do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w ww. ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie art. 397 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy Prawo wodne dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich jest organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, w zakresie niezastrzeżonym dla dyrektora

regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich (RZGW). Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w art. 397 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy Prawo wodne, tzn. nie należy do przedsięwzięć, dla których organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych jest dyrektor RZGW. Do wniosku załączono kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z wymaganymi załącznikami.

Planowana inwestycja obejmuje budowę kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz osiedla senioralnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 230/2, obręb Kaliska, gm. Biały Bór, powiat szczecinecki, woj. zachodniopomorskie, o powierzchni 19,6445 ha. Zaplanowano również budowę sieci kanalizacyjnej o długości ok. 2167 m, oraz drogi o łącznej długości ok. 2167 m.

Przedmiotowy teren objęty przedsięwzięciem jest obecnie niezabudowany. Dla części działki nr 230/2 Burmistrz Białego Boru wydał decyzję nr 66/2023 z dnia 20 listopada 2023 r., ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz pięciu budynków gospodarczo-garażowych. Wnioskodawca planuje uzyskać warunki zabudowy dla niniejszej inwestycji z przeznaczeniem na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy senioralnej wraz z niezbędną infrastrukturą. Inwestor planuje rozszerzenie tej zabudowy zgodnie z poniższym zakresem:

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

Na terenie objętym inwestycją przewiduje się budowę 102 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 250 m² każdy. W bryle budynku możliwe jest uwzględnienie garażu. Na każdej działce dopuszcza się lokalizację dodatkowego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m². Powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową będzie wynosić od 993 m² do 2901 m², zgodnie z warunkami decyzji. Powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie minimum 40%, a maksymalna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 60%. Dopuszcza się realizację budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasza użytkowego, oraz lokalizację piwnic.

2. Osiedle senioralne:

W południowo-wschodniej części działki powstanie osiedle senioralne, które będzie składać się z:

- 15 budynków bliźniaczych (łącznie 30 lokali mieszkalnych) o powierzchni pojedynczego budynku od 90 do 150 m²;
- 3 budynków wspólnych o powierzchni około 500 m² każdy;
- terenów zieleni, wzbożonych o system małej retencji;
- infrastruktury towarzyszącej, m.in. chodników, miejsc postojowych, ławek i urządzeń do ćwiczeń na świeżym powietrzu.

3. Zieleń i infrastruktura:

Na terenie inwestycji pozostawiona zostanie enklawa leśna z dodatkowymi nasadzeniami oraz miejscami rekreacyjnymi, w tym urządzeniami do ćwiczeń i ławkami.

Infrastrukturę techniczną stanowić będzie sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z warunkami nr 347/2024, planuje się budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z włączeniem do istniejącej infrastruktury. Sieci zostaną wykonane na wyprofilowanym gruncie z zastosowaniem odpowiednich technologii i materiałów posiadających atesty budowlane. Prace obejmą montaż rur, wykonanie prób szczelności oraz podłączenie do istniejących sieci.

Budynki będą ogrzewane indywidualnie z wykorzystaniem ekologicznych technologii, takich jak kotły na biomasę (pellet), pompy ciepła typu powietrze-powietrze czy instalacje fotowoltaiczne.

W ramach inwestycji powstanie sieć dróg wewnętrznych (pieszo-jezdni) o szerokości 10 m i długości 2,167 km, z pasami zieleni i chodnikami. Drogi zostaną utwardzone kostką betonową lub masą bitumiczną, a woda opadowa będzie odprowadzana do rowów przydrożnych.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do gruntu na terenie poszczególnych nieruchomości lub do zbiorników bezodpływowych, umożliwiając dalsze wykorzystanie wód.

Przez teren działki inwestycyjnej przebiega rów melioracyjny. W przypadku konieczności przebudowy istniejącego rowu melioracyjnego oraz innych rowów, inwestor powinien uzyskać stosowne pozwolenia wodnoprawne.

W ramach realizacji inwestycji prowadzone będą prace ziemne i budowlane. Rozpoczęcie inwestycji poprzedzi tyczenie tras przez uprawnionego geodetę oraz przygotowanie wykopów otwartych pod sieci wodociągowe, kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury. Wykopy będą zabezpieczone, a wydobyty grunt zostanie wykorzystany do zasypywania po zakończeniu prac.

Na terenie inwestycji powstanie zaplecze budowy, zlokalizowane poza terenami zadrzewionymi, ciekami wodnymi i zabudową mieszkaniową. Zaplecze będzie wyposażone w kontenery socjalne, sanitariaty przenośne, kosze na odpady oraz materiały do zabezpieczania środowiska. Woda na teren budowy będzie dostarczana beczkowozem lub butelkowana.

Na etapie użytkowania przewiduje się odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do sieci kanalizacyjnej. Warunki na budowę sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i ich włączenia do sieci z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. zostały ustalone. Planowana inwestycja będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej.

Odpady komunalne będą segregowane, a ich odbiorem zajmie się firma posiadająca stosowne zezwolenia.

Najbliższy zbiornik wodny – jezioro Komorze znajduje się w odległości około 580 m od inwestycji (w kierunku zachodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 1400 m od inwestycji (w kierunku zachodnim).

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie RW6000201886245 Biała do jez. Bielsko, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan nie został oceniony ze względu na brak danych. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrażone. Zidentyfikowano presje znaczące – presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Planowana inwestycja znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019.

Mając powyższe na uwadze, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile wyraża opinię, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16

listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335). W opinii Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Z UP. DYREKTORA
p.o. Z-CA DYREKTORA
Sylwia Antczak
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Burmistrz Białego Boru (ePUAP)
2. ZZŚ aa