

POSTANOWIENIE

Nasz znak: RGKŚ.6220.1.2019.AEP

data: 09.05.2019 r.

Na podstawie art. 63 ust.2, art. 65, art.75 ust 1 pkt 4 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 2018 r. poz. 2081 ze.zm.), oraz § 3 ust. 1 pkt 53 lit b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2016 r. poz. 71), w związku z art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.2096 ze. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.04.2019 r. przedłożonego przez Pana Tomasza Żywickiego pełnomocnika firmy Alma Immobilien Fünfzehn GmbH, z siedzibą Kurfürstendamm 136, 10711 Berlin, Niemcy, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.:

„Budowa budynków w zabudowie: mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej (możliwość usług w parterach budynków wielorodzinnych), usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją na działkach 913/14 i 913/15 w Rzepinie przy ul. Słubickiej (obszar całkowity 4,5928 ha) ” po zapoznaniu się z:

- 1) Kartą informacyjną przedsięwzięcia,
- 2) Opinią znak: WZŚ.4220.214.2019.KS z dnia 29.04.2019 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.,
- 3) Opinią znak: NS.NZ.4540.12.2019 z dnia 29.04.2019 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach,
- 4) Opinią znak: WR.435.503.2019.JS z dnia 08.05.2019 Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu

postanawiam

I. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków w zabudowie: mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej (możliwość usług w parterach budynków wielorodzinnych), usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją na działkach 913/14 i 913/15 w Rzepinie przy ul. Słubickiej (obszar całkowity 4,5928 ha)”, którego inwestorem jest firma Alma Immobilien Fünfzehn GmbH, z siedzibą Kurfürstendamm 136, 10711 Berlin, Niemcy.

II. Określić następujące warunki:

1. W celu zabezpieczenia wód podziemnych i powierzchniowych należy rygorystycznie przestrzegać warunków pracy, by nie dopuścić do zanieczyszczeń powierzchni terenu.
2. Podczas realizacji przedsięwzięcia wyposażyć plac budowy w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
3. Do prac budowlanych stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu budowlanego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
4. W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii lub wycieku płynów eksploatacyjnych zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
5. Wszelkie naprawy sprzętu budowlanego oraz tankowanie prowadzić w przeznaczonych do tego celu miejscach na terenie utwardzonym, z zabezpieczeniem środowiska gruntowo-wodnego przed ewentualnymi zanieczyszczeniami.
6. Zlokalizować bazę materiałowo- sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni, poza terenami podmokłymi.
7. Wyposażyć teren budowy w urządzenia sanitarne ze szczelnym, bezodpływowym zbiornikiem do gromadzenia ścieków bytowych (toalety przenośne), które należy systematycznie przekazywać do wywieżenia i oczyszczenia wyspecjalizowanym podmiotom.
8. 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.

Uzasadnienie

Zgodnie z przedłożonym przez pełnomocnika inwestora wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia z § 3 ust. 1 pkt 53 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z późn. zm., zwanej dalej ustawą o ooś).

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Inwestycja realizowana będzie na działkach 913/14, 913/15 w Rzepinie. Działki są ogrodzone. Całkowita powierzchnia działek wynosi 4,5928 ha. Przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wg. ewidencji wodno-melioracyjnej na obszarze inwestycji nie stwierdza się występowania urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz wód płynących.

Obecnie działki pokryte są szatą roślinną nieatrakcyjną przyrodniczo, częściowo zabudowane budynkami nieużytkowanego obiektu budowlanego przeznaczonymi do rozbiórki, na działkach występuje drzewostan. W ramach projektowanego przedsięwzięcia Inwestor planuje wycinanie roślinności wysokiej uzgodnione z właściwym organem. Wycinka ta będzie prowadzona w przypadkach kolizji z planowaną zabudową, a z założenia zakłada się ochronę istniejącego drzewostanu.

Inwestor planuje wybudować budynki: mieszkalne jednorodzinne (od 8 do 17 szt.), mieszkalne w zabudowie szeregowej (od 10 do 20 szt.), mieszkalne w zabudowie bliźniaczej (od 8 do 18 szt.), mieszkalnych wielorodzinnych (od 5 do 15 szt.), usługowych z przeznaczeniem na handel (od 1 do 2 szt.) oraz pozostałą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowo postojowych, pozostałej infrastruktury towarzyszącej - 10000 m² do 15000 m² (od 150 do 200 miejsc parkingowych).

Inwestor planuje rozbiórkę istniejących budynków obecnie nie użytkowanych znajdujących się na działce.

Wersją najbardziej prawdopodobną jest według autora Karty informacyjnej przedsięwzięcia budowa:

- 10 szt. budynków mieszkalnych jednorodzinnych - od 1200 do 2000 m²,
- 15 szt. budynków mieszkalnych - zabudowa szeregowa - od 1000 do 2000 m²,
- 14 szt. budynków mieszkalnych - zabudowa bliźniacza - od 1000 do 2000 m²,
- 12 szt. budynków mieszkalnych wielorodzinnych - od 3000 do 4000 m²,
- 2 szt. budynków usługowych (handel) - 400 do 2000 m².
- do 10000 do 15000 m² - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowo postojowe, pozostała infrastruktura towarzysząca; od 6500 do 11000m² - drogi; od 1500 do 2000m² - parkingi; od 2000 do 3000m² - utwardzenia przy jednorodzinnych, bliźniakach i szeregowcach.

Tereny potencjalnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi będą utwardzone i szczelne. Przedsięwzięcie będzie zaopatrywane w wodę z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe podczas eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni szczelnych i utwardzonych na terenie inwestycji po podczyszczeniu przy zastosowaniu studzienek kanalizacyjnych oraz separatorów koalescencyjnych będą odprowadzane systemem kanalizacji, pozostała część wód opadowych będzie infiltrować bezpośrednio do ziemi. Odpady generowane na wszystkich etapach przedsięwzięcia gromadzone będą selektywnie, w specjalnie do tego wyznaczonych, oznakowanych miejscach zabezpieczonych przed dostępem osób trzecich w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska gruntowo-wodnego substancji szkodliwych. Odpady te będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Po realizacji

inwestycji teren działki zostanie estetycznie zagospodarowany i obsadzony zielenią izolacyjną i ozdobną. Budynki będą ogrzewane gazem ziemnym.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach wodno-błotnych, oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, na obszarach wybrzeży, obszarach górskich lub leśnych, przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronny zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach przylegających do jezior, obszarach ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie nie jest również zlokalizowane w granicach korytarzy ekologicznych oraz 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.

Najbliżej położonymi obszarami, objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 z późn. zm.), w stosunku do planowanej inwestycji są: Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ilanki (oddalony o 1 km od planowanej inwestycji) oraz Obszar Natura 2000 Ujście Ilanki PLH080015 oddalony ponad 2 km od miejsca planowanej inwestycji.

Etap realizacji inwestycji wiązać się będzie z oddziaływaniem akustycznym. Hałas występować będzie podczas prac budowlanych, z uwagi na zakres prac obejmujący transport materiałów budowlanych i okresową pracę maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas trwania prac. Prace budowlane prowadzone będą tylko w porze dziennej.

W fazie realizacji przedsięwzięcia największa intensywność gazów i pyłów do powietrza pochodzić będzie ze środków transportu dowożących materiały budowlane.

Wymienione emisje są typowe dla okresu budowy i wygasną wraz z zakończeniem prac inwestycyjnych.

Na etapie realizacji będą powstawać głównie odpady „budowlane” z grupy 15 i 17 wg Katalogu odpadów:

— 17 01 01 odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów

— 17 09 04 zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03.

Do odpadów o kodzie 17 09 04 (zmieszane odpady z budowy) zaliczono powstające w czasie budowy odpady budowlane typu: resztki gruzu, kabli, uszkodzone płytki ceramiczne, pojedyncze kawałki drewna itp. powstające w małych ilościach powodujących brak segregacji.

Ponadto na terenie budowy powstaną odpady, które według wyżej wymienionego rozporządzenia oznaczone są kodem:
— 20 03 01 niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne .

Wszystkie powstałe odpady zostaną przekazane do odzysku lub unieszkodliwienia firmom posiadającym odpowiednie zezwolenia.

W fazie budowy nie będą wytwarzane ścieki technologiczne.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Ilanka od źródeł do Rzepi o kodzie PLRW6000231786. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) - JCWP Ilanka od źródeł do Rzepi została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny z możliwością migracji organizmów wodnych na odcinku cieków istotnego - Ilanka od Rzepi do ujścia Cierniczki oraz dobry stan chemiczny. Dla JCWP - Ilanka od źródeł do Rzepi o kodzie PLRW6000231786 wyznaczono derogację polegającą na przedłożeniu terminu osiągnięcia celu środowiskowego do roku 2027 ze względu na brak możliwości technicznych. Przedmiotowy obszar inwestycji znajduje się w na obszarze jednolitej części wód podziemnych- JCWPd nr 58 o kodzie PLGW600058, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym i została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i chemiczny. Teren inwestycji znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska. Nie znajduje się w obrębie strefy ochronnej ujęcia wody. Najbliższe ujęcie wód podziemnych do celów zbiorowego zaopatrzenia w wodę znajduje się na działce o nr ewid. 1019/25 w Rzepinie w odległości ok. 200 m od obszaru inwestycji. Nie przewiduje się negatywnego wpływu planowanej inwestycji na przedmiotowe ujęcie. Inwestycja nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W myśl art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy o ooś, 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 lub dokonaniem zgłoszenia określonego w art. 72 ust. 1a ustawy o ooś.

Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdza w drodze postanowienia zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 ustawy OOŚ, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Pismem znak: RGKŚ.6220.1.2019.AEP z dnia 12.04.2019r. tutejszy organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, o wyrażenie opinii co do potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim pismem z dnia 29.04.2019 r., znak: WZŚ.4220.214.2019.KS wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodny z art. 66 ustawy o ooś, z uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu, opisu konkretnych rozwiązań technologicznych oraz gospodarki wodno-ściekowej na terenie planowanej inwestycji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach pismem z dnia 29.04.2019 r., znak: NS.NZ.4540.12.2019 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie wnosi o przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu pismem z dnia 08.05.2019 r., znak: WR.RZŚ.435.503.2019.JS wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagań zawartych w pkt II rozstrzygnięcia niniejszego postanowienia.

Stwierdzić należy, że określone w art. 64 ust 1 ustawy o ooś opinie, które poprzedzają wydanie postanowienia o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub jego braku, zgodnie z Wyrokiem Sadu Apelacyjnego w Gliwicach z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. II SA/GI 1167/12: *„o ile organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest zobowiązany do zasięgnięcia opinii, to tymi opiniami nie jest związany, lecz do niego należy ostateczna ocena, w oparciu o te opinie oraz wskazane w art. 63 ust. 1 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko kryteria selekcji, czy należy dla danego przedsięwzięcia przeprowadzić ocenę jego oddziaływania na środowisko, czy też nie ma takiej konieczności. W sytuacji wyrażenia sprzecznych opinii przez oba organy współdziałające, organ właściwy do wydania decyzji środowiskowej może przychylić się do stanowiska jednego z tych organów.”*

W niniejszej sprawie zostały wydane trzy opinie- dwie o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jedna o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zgodnie z przywołanym wyżej orzeczeniem, organ orzekający w sprawie winien rozstrzygnąć co najmniej do którego ze stanowisk się przychyli.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w swojej opinii wskazuje, że konieczne jest przeanalizowanie wpływu inwestycji na lokalny klimat akustyczny z uwagi na przekroczenia hałasu w nocy według propagacji hałasu załączonej do kip. Ponadto wskazał że konieczny jest opis gospodarki wodno-

ściekowej na terenie planowanej inwestycji oraz konkretnych rozwiązań technologicznych planowanych do zastosowania na terenie planowanej inwestycji.

Zgodnie z KIP oraz wyjaśnieniami złożonymi przez pełnomocnika Inwestora nie przewiduje w fazie budowy wykonywania prac budowlanych w porze nocnej. Przedsięwzięcie będzie zaopatrywane w wodę z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe podczas eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni szczelnych i utwardzonych na terenie inwestycji po podczyszczeniu przy zastosowaniu studzienek kanalizacyjnych oraz separatorów koalescencyjnych będą odprowadzane systemem kanalizacji, pozostała część wód opadowych będzie infiltrować bezpośrednio do ziemi w obrębie działek należących do inwestora. Na etapie budowy planuje się korzystanie z przenośnych kabin sanitarnych przeznaczonych dla sektora budowlanego (z bezodpływowym zbiornikiem). Umowy na wywóz zanieczyszczeń zostaną zawarte z odpowiednimi służbami.

W ramach przedsięwzięcia planuje się budowę obiektów budowlanych kubaturowych mieszkalnych i usługowych w technologii tradycyjnej udoskonalonej-murowanej, dachy planowanych budynków będą pokryte dachówką ceramiczną. Infrastruktura komunikacyjna planowana jest z kostki betonowej. Szczegółowe rozwiązania materiałowe nastąpią na etapie projektowym.

Po zapoznaniu się z przedmiotowym wnioskiem, kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz szczegółowym prześledzeniem nie tylko bezpośrednich, ale i pośrednich skutków działań planowanego projektu, zważywszy na uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o ooś, stwierdzono brak możliwości znaczącego negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Wobec powyższego oraz w oparciu o cytowane na wstępie przepisy, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od postanowienia służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Bolesława Chrobrego 31, za pośrednictwem Burmistrza Rzepina, w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Rzepina oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne.



Z up. Burmistrza Rzepina
Krzysztof Pastuszek
Zastępca Burmistrza Rzepina

Otrzymują:

1. Inwestor poprzez Pełnomocnika -

Pan Tomasz Żywicki

ul. Adama Mickiewicza 32

69-110 Rzepin

2. Strony wg rozdzielnika poprzez BIP

3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska

ul. Jagiellończyka 8

66-400 Gorzów Wlkp.

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

ul. Mickiewicza 6

69-100 Słubice

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu

ul. C. K. Norwida 34

50-950 Wrocław