

DECYZJA ROŚ.6220.25.2025.BM

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 r., poz. 1691 z późn. zm.) w związku z art. 71 ust 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 84 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 z późn. zm.), a także § 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 z dnia 1 grudnia 2025 r. (data wpływu 4 grudnia 2025 r.) złożonego przez MProperty sp. z o.o., 87-100 Toruń

I. stwierdzam brak potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 54 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 341/3, 341/4, 343/3, 358 obręb Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka” oraz wskazuję:

- II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym w szczególności:
1. W celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji, używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii oraz zapewnić dostępność sorbentów. W przypadku wycieku substancji niebezpiecznych, zanieczyszczony grunt lub zużyty sorbent zebrać i przekazać uprawnionym odbiorcom odpadów.
 2. Zaplecze budowy oraz miejsce składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn, a także miejsca magazynowania odpadów zorganizować na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię, w odległości minimum 50 m od terenów z płytkim zaleganiem wód podziemnych, zbiorników i cieków wodnych poza zasięgiem rzutu koron drzew.

3. W celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, uciążliwe prace związane z realizacją przedsięwzięcia (przede wszystkim prace hałaśliwe oraz związane z wykorzystywaniem ciężkiego sprzętu/transportu) prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00-22:00.
4. Zachować istniejące na terenie działki drzewa i krzewy - inwestycję zrealizować bez wycinki i usuwania zadrzewień.
5. Z obszaru inwestycji wyłączyć (zgodnie z poniższym rysunkiem rys. 1):
 - a) drzewostan leśny w północnej części działki nr 352/4,
 - b) obszarowe zadrzewienia (obiekty nr 1 - na działce 343/3; nr 2 - na działkach 343/3, 352/4, 358; nr 5 - na działce 343/3),
 - c) zbiorowisko o charakterze murawy szcztolichowej wraz z obecnymi tutaj zadrzewieniami na powierzchni ok. 2 000 m² w granicach działki nr 352/3 (obiekt nr 3),
 - d) zachować istniejące zadrzewienia (w tym zadrzewienia kępowe w granicach obiektu nr 4 na działce nr 341/3):



Rys. 1 obszary wyłączone z inwestycji

6. Prace budowlane rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków oraz kluczowym okresem rozrodu gatunków dziko występujących zwierząt, przypadającym w terminie od 1 marca do 31 sierpnia lub w dowolnym terminie po potwierdzeniu maksymalnie na 2 dni przed zajęciem terenu przez specjalistę przyrodnika braku aktywnych lęgów ptaków oraz rozrodu zwierząt na terenie inwestycji.
 7. W czasie realizacji zamierzenia, każdorazowo przed podjęciem prac, przeprowadzić kontrolę terenu robót, w tym wykopów pod kątem uwięzionych w nich małych zwierząt, które w razie konieczności będą wypuszczane w innym, bezpiecznym miejscu.
 8. Zadrzewienia (drzewa i krzewy) pozostające w zasięgu prac i niepodlegające usunięciu zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed przypadkowym uszkodzeniem, np. poprzez:
 - a) odeskowanie pni drzew,
 - b) wygradzenie obszaru występowania,
 - c) zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów, w celu ochrony bryły korzeniowej przed przesuszeniem,
 - d) prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym,
 - e) organizowanie zaplecza budowy lub miejsc postoju maszyn i składowania materiałów poza zasięgiem rzutu koron drzew.
 7. Ścieki bytowe w fazie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach przenośnych toalet, które będą opróżniane przez podmioty uprawnione do wykonania usług asenizacyjnych.
 8. Powstałe odpady należy magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający przed wpływem czynników atmosferycznych oraz przedostawaniem się ewentualnych obiektów do środowiska gruntowo – wodnego.
 9. Wodę na potrzeby eksploatacji przedsięwzięcia pobierać z gminnej sieci wodociągowej.
 10. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.
 11. Wody opadowe i roztopowe kierować na zasadzie ich rozsączenia na terenach biologicznie czynnych stanowiących własność Inwestora, bez szkody dla gruntów sąsiednich.
- III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji

wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27 uouioś, w tym w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym:

1. Ścieki bytowe odprowadzać, na etapie eksploatacji inwestycji, do sieci kanalizacji sanitarnej.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 1 grudnia 2025 r. (data wpływu 4 grudnia 2025 r.) MProperty sp. z o.o. zwróciło się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Budowa 54 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 341/3, 341/4, 343/3, 358 obręb Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka”

Obwieszczeniem z dnia 2 stycznia 2026 r. zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie. Obwieszczenie zamieszczone zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zławieś Wielka <http://www.bip.zlawieswielka.pl> oraz umieszczone zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Złejwsi Wielkiej.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 1 i 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, Wójt Gminy Zławieś Wielka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią nr GD.ZZŚ.4130.39.2026.AOT z dnia 10 lutego 2026 r. (data wpływu: 12 lutego 2026 r.) nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Toruniu opinią nr NNZ.402.7.1.2026 z dnia 29 stycznia 2026 r. (data wpływu: 2 lutego 2026 r.) stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy opinią z dnia 5 lutego 2026 r. znak WOO.4220.36.2026.JM stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Następnie przed wydaniem decyzji Wójt Gminy zawiadomił obwieszczeniem z dnia 19 lutego 2025 r. strony postępowania oraz społeczeństwo (poprzez Biuletyn Informacji Publicznej i tablice ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Złejwsi Wielkiej) o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Po zapoznaniu się z załączoną do wniosku Kip, stwierdzono, że jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w § 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, tj.:

„55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

b) 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,

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

oraz w § 3 ust. 1 pkt 58 lit b), tj.:

„58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;”

Przed wydaniem niniejszej decyzji została przeanalizowany rodzaj i charakter planowanego przedsięwzięcia i możliwe zagrożenia dla środowiska przy istniejącym użytkowaniu terenu, z uwzględnieniem wielkości, prawdopodobieństwa, czasu trwania i zasięgu oddziaływania.

Przedmiotem inwestycji jest budowa 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr: 341/3, 341/4, 343/3, 358 obręb Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

Obszar inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i znajduje się poza granicami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w wyniku zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tj. chodniki, tarasy, podjazd, zieleń ozdobna i drogi wewnętrzne) wynosi ok. 6,4386 ha, w tym łączna powierzchnia garaży, miejsc postojowych i towarzyszącej im infrastruktury (drogi wewnętrzne) wynosi ok. 1,3510 ha, w

związku z czym inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b) tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) ww. rozporządzenia.

Teren działek przeznaczonych do realizacji inwestycji zostanie przekształcony do jego docelowego przeznaczenia, czyli dostosowany do zabudowy mieszkaniowej oraz niezbędnej do ich działania infrastruktury technicznej. Wskazane działki wykazują dużą przydatność pod kątem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową - zwarta, w miarę równa powierzchnia, tereny rolne o niskich klasach bonitacyjnych.

Z obszaru objętego planowanym przedsięwzięciem przewiduje się wydzielenie 56 odrębnych działek dla realizacji inwestycji, w tym 54 działek przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej i 2 działki stanowiące drogi wewnętrzne.

Budynki zasilane będą w energię elektryczną z projektowanego przyłącza energetycznego. Przewiduje się indywidualne ogrzewanie budynków za pomocą pomp ciepła lub/i urządzeń grzewczych zasilanych peletem, z wykorzystaniem kotłów grzewczych V klasy. Zakłada się, że większość lub całość budynków mieszkaniowych posiadać będzie instalacje fotowoltaiczne.

Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy wyniesie do 12 m. Szerokości elewacji frontowej (podłużnej) oraz szerokość elewacji szczytowej nie są obecnie znane, ponieważ określone będą w projekcie budowlanym.

Parametry planowanej zabudowy:

- powierzchnia budynku maksymalnie 250 m²,
- powierzchnia garażu 2-stanowiskowego w bryle budynku maksymalnie 40 m².

Ponadto, w ramach każdej działki budowlanej zaplanowano:

- miejsce postojowe ok. 12,5 m² (x 2 szt.),
- utwardzenie z kostki brukowej - 25 m².

Pozostałą część działek budowlanych przeznacza się na teren utwardzony (chodniki, tarasy, podjazd) oraz zieleń ozdobną. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego obejmie nie mniej niż 25% całej powierzchni działki budowlanej.

Zaproponowany zakres prac i rodzaj technologii zostały uznane za optymalne pod względem środowiskowym, ekonomicznym oraz wytrzymałościowym.

W związku ze skalą i charakterem zamierzenia, nie przewiduje się wystąpienia kumulacji oddziaływań.

W wyniku realizacji inwestycji wystąpi normatywne zapotrzebowanie m.in. na wodę, płyty betonowe, kostkę betonową, stolarkę okienną i drzwiową, cegły, pustaki, kable energetyczne, rury PCV i PE oraz piasek.

W związku z realizacją planowanego zadania nie przewiduje się prowadzenia jakichkolwiek prac rozbiórkowych. Przedmiotowa działka jest obecnie niezabudowana.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138 z późn. zm.).

Projektowane zadanie zarówno w fazie realizacji, jak i eksploatacji nie niesie ze sobą ryzyka wystąpienia poważnej katastrofy naturalnej i budowlanej.

Analizując wpływ zamierzenia w kontekście adaptacji do skutków zmian klimatu należy wskazać, iż zadanie poprzez swój rodzaj i charakter, nie wpłynie na zmiany klimatu. Przedsięwzięcie z uwagi na niewielkie natężenie ruchu związane z obsługą wyłącznie okolicznych mieszkańców, przewidywaną emisję zanieczyszczeń do powietrza, w wyniku spalania paliw w poruszających się samochodach, nie będzie stanowić zagrożenia dla klimatu. Należy także zaznaczyć, iż zamierzenie zostanie zlokalizowane poza terenami osuwisk oraz zagrożonymi powodzią i podtopieniami. Zatem nie przewiduje się ekstremalnych sytuacji klimatycznych w obrębie analizowanej inwestycji.

Podczas eksploatacji ww. zamierzenia przewiduje się użycie: energooszczędnych źródeł światła, czy też urządzeń. Inwestor zapewni również właściwą izolację obiektów. Analizowane przedsięwzięcie nie będzie związane ze zmniejszeniem bądź też usunięciem powierzchni leśnych.

Na terenie projektowanego zadania nie występują obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łągowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, górskie lub leśne, strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, a także obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

W dniu 26 czerwca 2023 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął uchwałę Nr LIX/804/23 w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej aktualizacja

(Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2023 r., poz. 4381). Program ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej - aktualizacja (dalej POP lub Program) dotyczy obowiązującego dotychczas „Programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej” określonego uchwałą Nr XXIII/340/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2020 r., w zakresie pyłu zawieszonego PM 10 oraz benzo(a)pirenu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r., poz. 3479), a także uwzględnia pył zawieszony PM2,5. Został opracowany w związku z odnotowaniem w 2021 r. przekroczenia standardów jakości powietrza - średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 oraz średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM2,5 (nowego zanieczyszczenia, którego przekroczenie poziomu dopuszczalnego nie wystąpiło w 2018 r.), a także średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu na terenie strefy.

Przedmiotowe zadanie znajduje się poza obszarami, na których wstąpiły przekroczenia pyłów PM2,5 i PM 10 oraz benzo(a)pirenu. Biorąc pod uwagę skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się, aby wpłynęło ono na pogorszenie obecnej sytuacji.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowano poza głównymi zbiornikami wód podziemnych oraz poza strefami ochrony wód.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300).

Zamierzenie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym europejskim kodem PLGW200044, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan ogólny, ilościowy i chemiczny tej JCWPd oceniono jako dobry. Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych jest zagrożona chemicznie ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj.: utrzymania dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód podziemnych. JCWPd jest monitorowana.

Analizowane zadanie znajduje się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonym europejskim kodem PLRW200010291669 - Dolny Kanał, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, ta JCWP posiada status silnie zmienionej części wód, której stan ogólny oceniono jako zły (słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny brak danych). Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj.:

osiągnięcia dobrego potencjału ekologicznego, zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych. JCWP jest monitorowana.

Etap realizacji przedsięwzięcia będzie się wiązał z wykonaniem wykopów. Zaleca się, aby prace prowadzone były w okresie suchym. W przypadku pojawienia się zwierciadła wód gruntowych powyżej rzędnej dna wykopu, a także w przypadku wystąpienia silnych i długotrwałych opadów atmosferycznych, niezbędne będzie odwodnienie tego fragmentu wykopu. Planuje się, że ewentualne tymczasowe odwodnienie wykopów zostanie wykonane przy pomocy przenośnej pompy odwadniającej. Woda z tymczasowego odwodnienia wykopów zostanie odprowadzona powierzchniowo do gruntu, w obrębie działki inwestycyjnej bądź w przypadku takiej możliwości do najbliższego rowu melioracyjnego (po uzyskaniu stosownego pozwolenia). Wody nie będą odprowadzane na tereny sąsiednich właścicieli nieruchomości.

Nie przewiduje się naruszenia istniejących warstw wodonośnych, a zakres prowadzonych robót nie spowoduje zakłócenia lub zmiany przepływu wód powierzchniowych i podziemnych.

W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania zamierzenia na środowisko gruntowo-wodne w trakcie realizacji inwestycji, prace przeprowadzone będą w oparciu o sprzęt sprawny technicznie, dopuszczony do eksploatacji i posiadający aktualne przeglądy techniczne. Wszelkie naprawy stosowanych maszyn oraz ich tankowanie będą wykonywane poza miejscem zamierzenia.

Zaplecze budowy oraz miejsce składowania materiałów budowlanych lub postoju pojazdów i maszyn, a także miejsca magazynowania odpadów zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię, w odległości minimum 50 m od terenów z płytkim zaleganiem wód podziemnych, zbiorników i cieków wodnych poza zasięgiem rzutu koron drzew. Plac budowy zostanie dodatkowo wyposażony w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

Podczas budowy, głównymi przyczynami zanieczyszczenia wód i gleby mogą być spływy deszczowe oraz roztopowe z terenu budowy, a także wypłukiwane zanieczyszczenia z materiałów używanych do budowy. Biorąc pod uwagę niewielką skalę oraz krótki czas realizacji, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne.

Woda na potrzeby planowanego przedsięwzięcia w trakcie budowy dostarczana będzie z beczkowsów lub z gminnej sieci wodociągowej, zależnie od dostępności mediów.

Na etapie realizacji zostaną wykorzystane przenośne toalety z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki, których opróżnianiem zajmować się będzie specjalistyczna firma, posiadająca stosowne zezwolenie.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zaopatrzenie budynków w wodę będzie za pomocą przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

Wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów odprowadzane będą do gruntu na zasadzie powierzchniowego rozsączenia na terenach zielonych działek inwestycyjnych. Zakłada się również możliwość zastosowania zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, celem ich wykorzystania, np. do nawadniania terenów zielonych. Nie przewiduje się podczyszczania tych wód przed odprowadzeniem ich do gruntu.

Z uwagi na rodzaj, zakres i lokalizację przedsięwzięcia stwierdza się, że przy zastosowaniu rozwiązań opisanych w Kip, jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Realizacja zamierzenia wiąże się z wytwarzaniem m.in. odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych z grupy 17 według katalogu odpadów, zawartego w rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10 t.j.). Powstawać mogą także odpady komunalne, związane ze sferą bytową pracowników (grupa 20) oraz opakowaniowe (grupa 15). Mogą powstać również odpady niebezpieczne, takie jak: opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone, sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB).

Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zasadą minimalizacji ich ilości. Wszystkie odpady, powstające podczas prac budowlanych gromadzone będą w sposób selektywny w wyznaczonych i przystosowanych do tego celu miejscach, a następnie z odpowiednią częstotliwością przekazywane do odzysku lub unieszkodliwiania podmiotom posiadającym stosowne pozwolenia.

Odpady niebezpieczne będą magazynowane w pojemnikach/kontenerach, a następnie przekazywane upoważnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania.

Na etapie eksploatacji powstawać będą odpady komunalne, które zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów nie będą miały znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przy zachowaniu podstawowych zasad gospodarowania odpadami, tj. hierarchii sposobów postępowania z odpadami zawartej w art. 17 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

Na etapie prac realizacyjnych, w celu minimalizacji i ograniczenia oddziaływań związanych z emisją hałasu, wibracji i zanieczyszczeń do powietrza, uciążliwe prace budowlane (przede wszystkim prace hałaśliwe oraz związane z wykorzystywaniem ciężkiego sprzętu/transportu) należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00-22:00.

Wszelkie uciążliwości związane z etapem realizacji mają charakter okresowy i ustąpią z chwilą zakończenia budowy.

Materiały pyłące będą transportowane samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w opończę lub inne zabezpieczenie ograniczające pylenie materiału.

Emisja hałasu i zanieczyszczeń powietrza na etapie użytkowania wiąże się z ruchem samochodowym osób dojeżdżających do domów.

Biorąc pod uwagę lokalizację i skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się pogorszenia warunków mieszkaniowych oraz ponadnormatywnych emisji hałasu lub zanieczyszczeń do powietrza.

Zastosowane sposoby ogrzewania budynków nie będą stanowiły znaczącego wpływu na środowisko. Występować będzie również emisja zanieczyszczeń pochodzących ze środków transportu (samochodów mieszkańców). Nie zachodzi jednak konieczność podejmowania dodatkowych działań minimalizujących na etapie eksploatacji.

W związku z powyższym, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na etapie realizacji i eksploatacji na poszczególne elementy środowiska, takie jak panujący klimat akustyczny i powietrze.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 t.j.), w tym poza wyznaczonymi, mającymi znaczenie dla Wspólnoty i projektowanymi przekazanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000.

Celem wyeliminowania ryzyka zabijania małych zwierząt wskazano na konieczność kontrolowania wykopów każdorazowo przed podjęciem prac w ich obrębie. W związku z obecnością potencjalnych siedlisk ptaków na terenie inwestycji, wskazano na potrzebę rozpoczęcia prac budowlanych poza okresem lęgowym ptaków lub pod nadzorem ornitologa.

Z terenu inwestycji wskazano na konieczność wyłączenia zbiorowisk leśnych i siedlisk o charakterze murawy szczotlichowej. Ponadto, drzewa pozostające w zasięgu zadania, podczas realizacji prac zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami.

Ponadto, realizacja zamierzenia, przy przyjętym rozwiązaniu lokalizacji, nie wymaga naruszania cennych siedlisk przyrodniczych i ich przekształcania, zajęcia siedlisk wrażliwych, rozbiórki obiektów kubaturowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze i krajobraz, a przyjęte działania minimalizujące wyeliminują zidentyfikowane zagrożenia względem stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego.

Jednocześnie informuję, że w przypadku, jeśli skutkiem robót budowlanych, bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 cyt. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na przykład:

- a) w odniesieniu do zwierząt objętych ochroną gatunkową - niszczenie ich siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, jak również niszczenie, usuwanie lub uszkodzanie gniazd, mrowisk, nor, legowisk lub innych schronień,
- b) w odniesieniu do grzybów i roślin - umyślne niszczenie osobników oraz niszczenie siedlisk lub ostoi roślin i grzybów,

Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonania czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Reasumując uznano, iż zastosowanie zaproponowanych w przedłożonej Kip oraz jej uzupełnieniach rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewni ochronę środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia oraz nie stwierdzono negatywnego wpływu i występowania transgranicznego oddziaływania analizowanej inwestycji na środowisko.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę lokalizację, zakres i planowany sposób realizacji i eksploatacji inwestycji, w oparciu o art. 63 ww. uouioś, tut. Organ nie stwierdził konieczności przeprowadzenia dla przedmiotowego przedsięwzięcia oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Po analizie dokumentacji przedmiotowego postępowania, a także uzyskaniu wyżej wymienionych opinii od organów uzgadniających i opiniujących, tj. Regionalnego Dyrektora

Ochrony Środowiska, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu, Państwowego Powiatowego Inspektor Sanitarny - Wójt Gminy Zławieś Wielka biorąc pod uwagę kryteria określone w art. 63 ust. 1 ww. 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 w tym rodzaj, skalę, usytuowanie i zasięg oddziaływania projektowanej inwestycji, gęstość zaludnienia na analizowanym terenie oraz emisje i inne uciążliwości, których źródłem będzie ww. zamierzenie, a także czas trwania negatywnych oddziaływań należy uznać, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 z późn. zm.), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji art. 72 ust. 1 i 1a. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu ul. Towarowa 13/15. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Zławieś Wielka w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art. 127a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy ul. Dworcowa 81, 85- 950 Bydgoszcz
Urząd Gminy w Zławieś Wielkiej, ul. Handlowa 7, 87-134 Zławieś Wielka
Sprawę prowadzi: Bartłomiej Młyński, e-mail: bartlomiej.mlynski@zlawies.pl, tel. 56 674 13 14

z up. WÓJTA
Joanna Wałęcha
Zastępca Wójta

Załącznik do decyzji ROŚ.6220.25.2025.BM

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.)

Przedmiotem inwestycji jest budowa 54 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr: 341/3, 341/4, 343/3, 358 obręb Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie.

Obszar inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i znajduje się poza granicami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczanego do przekształcenia w wyniku zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tj. chodniki, tarasy, podjazd, zieleń ozdobna i drogi wewnętrzne) wynosi ok. 6,4386 ha, w tym łączna powierzchnia garaży, miejsc postojowych i towarzyszącej im infrastruktury (drogi wewnętrzne) wynosi ok. 1,3510 ha, w związku z czym inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b) tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) ww. rozporządzenia.

Teren działek przeznaczonych do realizacji inwestycji zostanie przekształcony do jego docelowego przeznaczenia, czyli dostosowany do zabudowy mieszkaniowej oraz niezbędnej do ich działania infrastruktury technicznej. Wskazane działki wykazują dużą przydatność pod kątem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową - zwarta, w miarę równa powierzchnia, tereny rolne o niskich klasach bonitacyjnych.

Z obszaru objętego planowanym przedsięwzięciem przewiduje się wydzielenie 56 odrębnych działek dla realizacji inwestycji, w tym 54 działek przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej i 2 działki stanowiące drogi wewnętrzne.

Budynki zasilane będą w energię elektryczną z projektowanego przyłącza energetycznego. Przewiduje się indywidualne ogrzewanie budynków za pomocą pomp ciepła lub/i urządzeń grzewczych zasilanych pelletem, z wykorzystaniem kotłów grzewczych V klasy. Zakłada się, że większość lub całość budynków mieszkaniowych posiadać będzie instalacje fotowoltaiczne.

Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy wyniesie do 12 m. Szerokości elewacji frontowej (podłużnej) oraz szerokość elewacji szczytowej nie są obecnie znane, ponieważ określone będą w projekcie budowlanym.

Parametry planowanej zabudowy:

- powierzchnia budynku maksymalnie 250 m²,
- powierzchnia garażu 2-stanowiskowego w bryle budynku maksymalnie 40 m².

Ponadto, w ramach każdej działki budowlanej zaplanowano:

- miejsce postojowe ok. 12,5 m² (x 2 szt.),
- utwardzenie z kostki brukowej - 25 m².

Pozostałą część działek budowlanych przeznacza się na teren utwardzony (chodniki, tarasy, podjazd) oraz zieleń ozdobną. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego obejmie nie mniej niż 25% całej powierzchni działki budowlanej.

Wodę na potrzeby eksploatacji przedsięwzięcia będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

z up. WÓJTA
Joanna
Joanna Walecka
Zastępca Wójta

