

OŚ.6220.4.34.2024.AJ

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 1 pkt 3, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1-3, art. 82 oraz art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm., zwana dalej ustawą uouioś) oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze 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.) w związku z art. 104 ustawy z dnia 12 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpoznaniu wniosku Pana Krzysztofa Ulczyckiego z dnia 01.02.2024 r. (uzupełniony w dniu 27.02.2024 r.)

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na: **„Budowie trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 55/3 w miejscowości Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski”** i jednocześnie:

1. Określam:

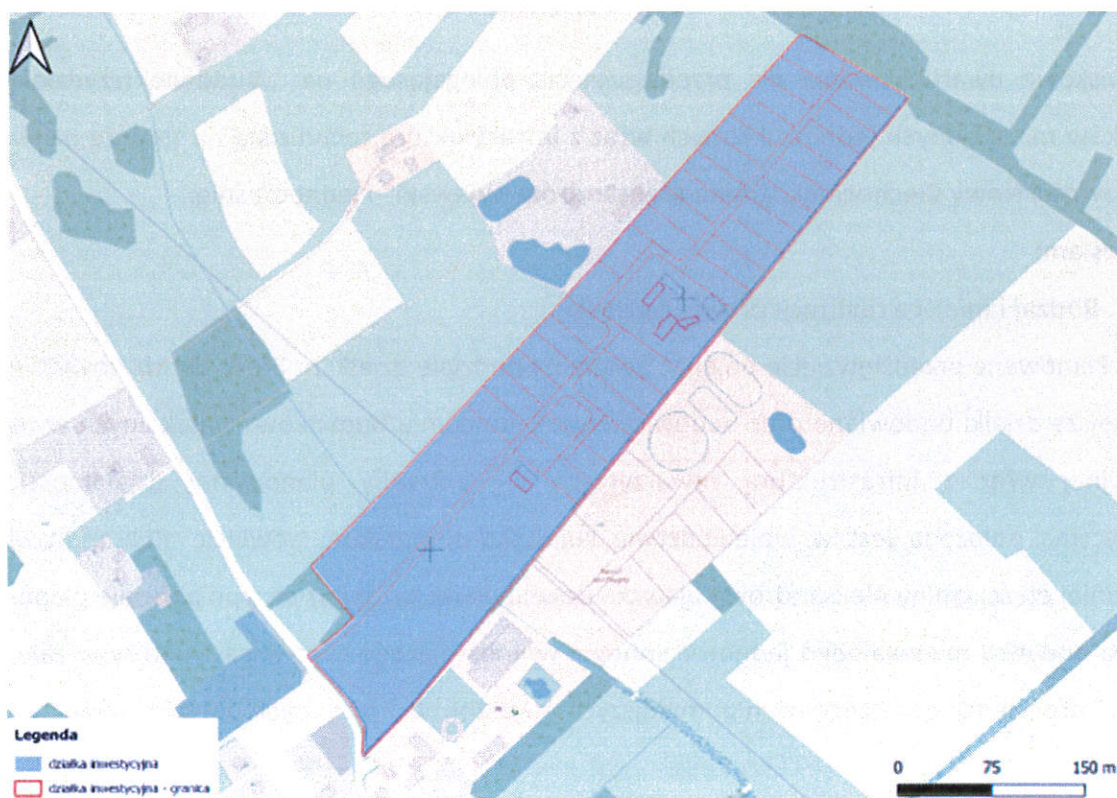
1.1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na podziale działki nr 55/3, obręb Nowy Ciechocinek na mniejsze działki budowlane oraz budowie trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych w technologii tradycyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby planowanej działalności. Działka inwestycyjna położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie aleksandrowskim, we wschodniej części gminy Aleksandrów Kujawski. Docelowo na każdej działce po podziale planowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego oraz infrastruktury w zależności od wyboru i preferencji poszczególnych pomniejszych inwestorów – przyszłych mieszkańców.

Działka inwestycyjna nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP), a uzyskana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach będzie załącznikiem do wniosku o podział działki na mniejsze działki budowlane oraz do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki.

Inwestycja będzie realizowana etapowo. Planowane jest uzyskanie jednej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla całego przedsięwzięcia. Każda z nowo wydzielonych działek budowlanych zostanie sprzedana ostatecznemu inwestorowi (późniejszemu mieszkańcowi), a następnie objęta będzie odrębnym projektem budowlanym, a tym samym odrębnym pozwoleniem na budowę i/lub zgłoszeniem robót budowlanych - w granicach obszaru objętego niniejszym wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Działka inwestycyjna zgodnie z informacją przekazaną przez Wnioskodawcę zostanie podzielona na 42 działki, z czego 38 działek z przeznaczeniem pod budowę, 1 działka pełniąca funkcję drogi wewnętrznej i dojazdowej oraz 3 działki wyłączone z opracowania stanowiące własność Wnioskodawcy. W związku z przepływającym przez działkę ciekim w południowej części działki nr 55/3 został wyznaczony bufor 100 m, w obrębie którego Inwestor nie planuje realizacji planowanego przedsięwzięcia. Planowany podział przedstawiono na poniższym rysunku.



Do działek inwestycyjnych zapewniony będzie dojazd od strony południowej drogą gminną – nr działki ewidencyjnej 51 oraz od strony północnej służebnością gruntową. Na terenie działki 55/3 zaprojektowano drogi wewnętrzne do każdej działki.

Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie do 60% powierzchni działek inwestycyjnych przeznaczonych na budowę lokali mieszkaniowych. Rodzaj i forma planowanego pokrycia dachu to dachy bezspadowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe w formie lekkiej lub ciężkiej - blachodachówki, blachy trapezowe, panele dachowe na rąbek stojący, dachówki z polipropylenu, pokrycia dachowe bitumiczne (płyty faliste), dachówki ceramiczne lub dachówki betonowe. Nie określa się kątów nachylenia połaci dachowych. Akceptuje się ewentualne ograniczenia narzucone wydaną decyzją o warunkach zabudowy/decyzją pozwolenie na budowę. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy to 10 m licząc od średniego poziomu nieruchomości do poziomu linii szczytowej budynków (kalenicy głównej). Szerokości elewacji frontowej (podłużnej) oraz szerokość elewacji szczytowej nie są obecnie znane, ponieważ określone będą w projekcie budowlanym.

W związku z tym, że wszyscy przyszli użytkownicy nieruchomości mogą zaprojektować lokal na różne sposoby dopuszczone prawem polskim, podane parametry mają charakter orientacyjny. Szczegółowe dane znane będą na etapie projektu budowlanego, a ostatecznie na etapie prawomocnej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

Dopuszcza się stosowanie dowolnej technologii, która bezwzględnie zgodna będzie z krajowymi i wspólnotowymi przepisami prawnymi oraz sztuką budowlaną. Dobór technologii zależny będzie od indywidualnych preferencji poszczególnych użytkowników/właścicieli domów. Najprawdopodobniej większość zostanie wykonana w tradycyjnej technologii budowlanej tj. konstrukcji murowanej, najczęściej wykorzystywanej w budownictwie mieszkaniowym tego typu w Polsce. Przewiduje się także technologię budowy szkieletowej drewnianej, technologię styropianową tj. z zastosowaniem ścian z pustaków ze styropianu, a także najszybszą technologię budowy z gotowych prefabrykatów.

Zastosowane zostaną fundamenty żelbetowe i/lub ławy betonowe zbrojone wylewane lub częściowo z zastosowaniem prefabrykowanych elementów, ściany fundamentowe żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne murowane z cegieł, bloczków, pustaków łączone tradycyjną zaprawą murarską cementowo-wapienną lub cementową z plastifikatorami lub bez.

Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) realizowane będą za pomocą odpowiedniego

sprzętu budowlanego powszechnie stosowanego do prac ziemnych, w pełni sprawnego i posiadającego ważne przeglądy i badania techniczne. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed ewentualnym napływem wody gruntowej. Masy ziemne będą składowane tymczasowo w wydzielonym miejscu na terenie placu budowy.

W projekcie budowlanym należy przyjąć technologie i urządzenia technicznie przyjazne środowisku, tj. eliminujące lub ograniczające wpływ obiektów budowlanych na środowisko przyrodnicze, wodno-gruntowe oraz zdrowie ludzi.

Na terenie inwestycji będzie występowała emisja spalin z samochodów należących do przyszłych mieszkańców oraz emisja pyłów z kotłów grzewczych, jeśli mieszkańcy wybiorą taki system ogrzewania budynków. W trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery będą indywidualne źródła ciepła w budynkach jednorodzinnych. Zastosowane systemy grzewcze oparte będą na paliwach niskoemisyjnych, takich jak gaz ziemny, energia elektryczna, pellet, olej opałowy, czy OZE (w tym fotowoltaika, kolektory słoneczne, wszystkie dostępne na rynku rodzaje pomp ciepła) lub – miks energetyczny wymienionych źródeł.

Odpady powstające na terenie inwestycji będą głównie odpadami komunalnymi i będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującym prawem i Regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Aleksandrów Kujawski. Każde gospodarstwo domowe będzie miało osobne miejsce do gromadzenia odpadów, które będzie łatwo dostępne dla podmiotu odbierającego odpady. Ilości wytwarzanych odpadów komunalnych będą zależeć przede wszystkim od liczby mieszkańców w danym gospodarstwie domowym oraz od stylu życia poszczególnych mieszkańców.

W zakresie odprowadzania ścieków, Inwestor przewiduje ich kierowanie do gminnej sieci kanalizacyjnej (w przypadku możliwości techniczno-ekonomicznych wykonania infrastruktury sieci kanalizacyjnej w rejonie inwestycji), do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków ze złożem biologicznym. Nie przewiduje się przy tym powstawania ścieków przemysłowych. Ilości powstających ścieków bytowych będą ściśle powiązane z liczbą mieszkańców danego gospodarstwa domowego.

Inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, na którego terenie obowiązują ustalenia uchwały nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 6119).

1.2. 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:

Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia podjąć następujące działania:

1. Prace budowlane będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu lub urządzeń mechanicznych, prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.

Prace te nie mogą zakłócać wypoczynku nocnego.

2. 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.

3. Zaplecze budowy, miejsca składowania materiałów lub postoju pojazdów i maszyn zorganizować z zachowaniem 100 m odległości od linii brzegowych rzek, cieków i zbiorników wodnych.

4. Na etapie realizacji i eksploatacji zamierzenia wyznaczyć miejsca do magazynowania wytworzonych odpadów.

5. Odpady magazynować selektywnie, w sposób uwzględniający ich właściwości fizyko - chemiczne (pojemniki, kontenery, beczki, silosy, kosze, worki, big-bagi, opakowania, pryzmy itp.), w wyznaczonych miejscach, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.

Odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych oraz przedostaniem się ewentualnych odcieków do środowiska gruntowo-wodnego.

6. Prace budowlane prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym od 1 marca do 31 sierpnia. Prowadzenie przedmiotowych prac w okresie lęgowym jest możliwe wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia przez specjalistę przyrodnika – ornitologa braku zajęcia, objętych planowanym zniszczeniem siedlisk gatunków chronionych. Kontrola zajęcia siedlisk powinna zostać przeprowadzona nie wcześniej niż 2 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych, prace ziemne nie mogą być przeprowadzone do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.

7. Na etapie realizacji, wokół terenu robót, zastosować tymczasowe wygradzenia herpetologiczne (z zachowaniem możliwości wjazdu na teren inwestycji). Ww. wygradzenie wykonać z materiału o odpowiednim naciągu (np. geowłókniny, grubej folii). Wymiary minimalne wygradzenia: wysokość części nadziemnej – minimum 40 cm (zalecana 50 cm), głębokość zakopania w gruncie – minimum 10 cm; odgięcie górnej krawędzi na zewnątrz drogi (w kierunku otaczającego terenu) pod kątem 45–90°, tworzące daszek (przewieszkę) o szerokości minimum 5 cm (zalecana szerokość ≥ 10 cm). Wolne końce wygradzeń wykonać w formie U- lub C-kształtnych zawrotek.
8. 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. Kontrole te prowadzić mogą, np. pracownicy uprzednio przeszkoleni w zakresie zoologicznym i nie wymaga to wprowadzenia odrębnego nadzoru przyrodniczego.
9. W przypadku stosowania oświetlenia terenu, ograniczyć je do niezbędnego minimum oraz wykorzystywać niskoemisyjne w zakresie promieniowania UV źródła światła z jednoczesnym zastosowaniem opraw kierunkowych, skupiających strumień światła ku dołowi, dążąc do spełnienia wymogu $ULOR = 0\%$.
10. Zachować istniejące drzewa i krzewy – na potrzeby inwestycji nie prowadzić wycinki i usuwania zadrzewień.
11. Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed przypadkowym uszkodzeniem, w tym przed:
- a) możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew,
 - b) fizycznym uszkodzeniem krzewów poprzez wygradzenie obszaru występowania krzewów,
 - c) przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów,
 - d) mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej poprzez 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.

12. Na etapie zagospodarowania oraz użytkowania terenu, przy planowaniu i realizacji nasadzeń zieleni – drzew i krzewów, stosować gatunki rodzime oraz wykluczyć stosowanie gatunków roślin ekspansywnych oraz inwazyjnych.

13. Z obszaru objętego zamierzeniem, wyłączyć południową część działki o nr ewid. 55/3 obręb Nowy Ciechocinek (zgodnie z poniższym schematem), celem zachowania istniejących zadrzewień oraz zachowania odległości obiektów budowlanych, wynoszącej minimum 100 m od cieku wodnego – Dopływu z Nowego Ciechocinka.



Ryc. 1. Wyłączenie (kolor żółty) części działki o nr ewid. 55/3 obręb Nowy Ciechocinek z obszaru objętego zamierzeniem (zgodnie z uzupełnieniem raportu – data wpływu: 25 lutego 2025 r.).

14. W przypadku ingerencji w zbiornik wodny, zlokalizowany na działce o nr ewid. 55/3 obręb Nowy Ciechocinek, prace prowadzić pod bezpośrednim nadzorem przyrodniczym w zakresie herpetologicznym.

15. Obiekty kubaturowe zlokalizować w odległości minimum 10 m od zadrzewień rosnących wzdłuż północno-wschodniej granicy działki.

16. Prace budowlane należy wykonać przy użyciu urządzeń i sprzętu posiadającego zabezpieczone (szczelne) układy hydrauliczne i napędowe w celu niedopuszczenia do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi.

17. Zaplecze budowlane i prace postojowe maszyn budowlanych i środków transportu lokalizować na nawierzchni uszczelnionej w sposób zapewniający nieprzedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.

18. W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych prace te należy wykonać w sposób możliwie najkrótszym czasie za pomocą metody dostosowanej do aktualnej sytuacji terenowej w sposób niepowodujący trwałego obniżenia zwierciadła wód gruntowych.

19. Ścieki bytowe w fazie realizacji inwestycji należy gromadzić w szczelnych zbiornikach przenośnych toalet, które będą opróżniane przez podmioty uprawnione do wykonania usług asenizacyjnych.

20. Ścieki bytowe w fazie eksploatacji budynków należy gromadzić w szczelnych zbiornikach podziemnych, które będą opróżniane przez podmioty uprawnione do wykonywania usług asenizacyjnych.

21. Zachować w sprawności technicznej ewentualne urządzenia podziemne (drenowanie) i istniejące rowy.

1.3 Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie występowania powyższych awarii przemysłowych.

1.4 Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko

Nie stwierdzono transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko

2. Nie stwierdzam konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

3. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wdania decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 pkt 10,14,18
4. Nie nakładam obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.
5. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e

Pan Krzysztof Ulczycki złożył wniosek z dnia 01.02.2024 r. (uzupełniony dnia 27.02.2024 r.) o ustalenie środowiskowych uwarunkowań dla zamierzenia polegającego na: **„Podziale działki nr 55/3 obręb Nowy Ciechocinek w gminie Aleksandrów Kujawski na mniejsze działki i budowie sześćdziesięciu pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną”**.

Postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach prowadzone jest na podstawie przepisów 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.) zwanej dalej ustawą uouioś.

W myśl art. 71 ust. 1 i 2 ustawy uouioś - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia. Uzyskanie ww. decyzji jest wymagane dla planowanych:

- Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- Przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W świetle art. 59 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy uouioś, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach obligatoryjnie przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w przypadku:

1. planowanego przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2. planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy uouioś.

Po zapoznaniu się z załączoną do wniosku dokumentacją oraz jej uzupełnieniem stwierdzono, że planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy 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.), 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 której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.*

Realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonego w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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.), zwanej dalej ustawą uouioś, jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy uouioś, organem właściwym do wydania decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, ust. 3, 4 oraz art. 78 ust. 1 pkt 2 ustawy uouioś obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdza postanowieniem organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, po zasięgnięciu opinii m. in.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Aleksandrowie Kujawskim. Kolejno zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy uouioś organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uzgadnia treść przedłożonego raportu z organem, który wskazał postanowieniem konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Pismami z dnia 28.02.2024 r. organ właściwy do wydania decyzji zwrócił się do wyżej wymienionych organów o wyrażenie opinii w przedmiocie przeprowadzenia oceny postępowania w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz art. 78 ust. 1 pkt 2 ustawy uouioś.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy pismem znak: WOO.4220.149.2024.MD1 z dnia 06.03.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 06.03.2024 r.) wezwał Wójta Gminy Aleksandrów

Kujawski do uzupełnienia wniosku poprzez przedłożenie karty informacyjnej przedsięwzięcia na informatycznym nośniku danych z jej zapisem w formie elektronicznej opatrzonej podpisem jej autora zgodnie z art. 14 Kpa.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, opinią znak: GD.ZZŚ.5.4901.70.2024.WL z dnia 07.03.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 12.03.2024 r.) ustalił, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie wskazał warunki i wymagania konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Aleksandrowie Kujawskim opinią sanitarną znak: NNZ.5623.48.2024 z dnia 13.03.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 14.03.2024 r.) stwierdził, że dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest konieczne przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w formie raportu.

Po zapoznaniu się z uzupełnieniem Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszcy postanowieniem znak: WOO.4220.149.2024.MD1.2 z dnia 4 kwietnia 2024 r. stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko i zgodnie art. 68 ust. 2 pkt 2 lit. b) ustawy uouioś ustalił zakres raportu.

Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdzono postanowieniem z dnia 11.04.2024 r. znak: OŚ.6220.4.9.2024.AJ po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszcy, a także kierując się uwarunkowaniami zawartymi w art. 63 ust. 1 ustawy uouioś.

W związku z nałożeniem ww. postanowienia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski postanowieniem znak: OŚ.6220.4.12.2024.AJ z dnia 04.06.2024 r zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia raportu.

Dnia 02.12.2024 r Pan Krzysztof Ulczycki przedłożył w tutejszym urzędzie gminy raport o oddziaływaniu na środowisko z listopada 2024 r., sporządzony przez zespół autorów pod kierownictwem Pani Iwony Szczepanik-Retka. Jednocześnie dokonano zmiany nazwy przedsięwzięcia na „Budowa trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 55/3 w miejscowości Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski” Fakt przedłożenia raportu

obwieszczono na 30 dni, dając możliwość społeczeństwu na udział i wgląd w postępowaniu pismem znak: OŚ.6220.4.17.2024.AJ z dnia 05.12.2024 r.

Organ właściwy do wydania decyzji wystąpił z pismem znak: OŚ.6220.4.19.2024.AJ z dnia 05.12.2024 r. o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, na podstawie przedłożonego raportu o oddziaływaniu na środowisko niniejszej inwestycji.

Jeżeli organ właściwy w sprawach ocen wodnoprawnych wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy uouioś nie zachodzi również konieczność uzgadniania z nim warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Dnia 17.12.2025 Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy pismem znak: WOO.4221.280.2024.AJ wezwał do usunięcia braków we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o : wypis, wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli został uchwalony.

W dniu 19.12.2024 Wójt Gmina Aleksandrów Kujawski uzupełnił braki formalne we wniosku o uzgodnienie raportu.

Dnia 21.01.2025 r. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Bydgoszczy zawiadomiła o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy poprzez wydanie postanowienia w niniejszej sprawie.

Po zapoznaniu z przedłożonym raportem oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wezwał pismem znak: WOO.4221.280.2024.AJ.3 z dnia 04.02.2025 r., do przekazania wyjaśnień informacji w nim zawartych, we wskazanym przez dany Organ zakresie.

W odpowiedzi na powyższe, Inwestor przedłożył dnia 22.02.2024 r. stosowne uzupełnienia w tut. Urzędzie.

Następnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy po zapoznaniu ze złożoną dokumentacją, pismem znak: WOO.4221.280.2024.AJ.4 z dnia 27.03.2025 r. wezwał Inwestora do złożenia ponownych wyjaśnień informacji zawartych w raporcie o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. Na niniejsze wezwanie inwestor złożył w tut. Urzędzie dnia 22.04.2025 r. stosowne uzupełnienie z dnia 17.04.2025 r.

Po zapoznaniu się z uzupełnieniem informacji postanowieniem znak: WOO.4221.280.2024.AJ.5 z dnia 21.05.2025 r., Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, uzgodnił realizację przedsięwzięcia na podstawie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz jego uzupełnień.

Dnia 26.05.2025 r. zostało wydane zawiadomienie znak: OŚ.6220.4.31.2024.AJ o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. zamierzenia inwestycyjnego oraz obwieszczone na 21 dni celem możliwości zapoznania z zebraną w sprawie dokumentacją.

Ważnym elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jest zapewnienie możliwości 30 – dniowego udziału społeczeństwa, za który odpowiedzialny jest organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski stosownymi obwieszczeniami kilkakrotnie informował społeczeństwo o miejscu i terminie składania uwag i wniosków do złożonego raportu o oddziaływaniu na środowisko i jego uzupełnień. Obwieszczenia te, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy uouioś:

- zostały udostępnione na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, organu właściwego w sprawie,
- zostały ogłoszone w sposób zwyczajowo przyjęty, w siedzibie organu właściwego w sprawie,
- zostały obwieszczone w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscu planowanego przedsięwzięcia.

Przedmiotem udziału społeczeństwa jest, wspomniany powyżej, raport o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz jego uzupełnienia, co do którego istniała możliwość składania uwag i wniosków. W ramach planowanego przedsięwzięcia nie zostały złożone żadne uwagi w ustawowym terminie.

Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie będzie polegało na podziale działki o nr ewid. 55/3 obręb Nowy Ciechocinek, w gminie Aleksandrów Kujawski, powiat aleksandrowski, na 42 działki, z czego: 38 działek z przeznaczeniem pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, 1 działkę pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, 3 działki wyłączone z opracowania stanowiące własność Wnioskodawcy. Zgodnie z raportem, przedmiotową działkę stanowią: grunty rolne zabudowane, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty orne IV i V klasy bonitacyjnej oraz grunty pod rowami.

W uzupełnieniu raportu (data wpływu: 22 kwietnia 2025 r.) podano, że powierzchnia całej działki o nr ewid. 55/3 obręb Nowy Ciechocinek wynosi około 7,18 ha. Obszar, który zostanie poddany podziałowi wynosi około 6,51 ha (z opracowania wyłączono około 0,67 ha). Powierzchnia budynków jednorodzinnych oraz innych obiektów: garaży, altan, terenów przekształconych, terenów utwardzonych, np. podjazdów wewnętrznych, dróg wewnętrznych i dojazdowych wyniesie około 2,6 ha. Uwzględniając dodatkowo tereny zielone (powierzchnia biologicznie czynna, w tym ogrody urządzone) – 3,9138 ha, powierzchnia łączna przeznaczona do przekształcenia w związku z realizacją przedsięwzięcia stanowiła będzie około 6,5138 ha.

W uzupełnieniu raportu (data wpływu: 25 lutego 2025 r.) oszacowano, że sumarycznie powierzchnia dróg dojazdowych, garaży i miejsc postojowych wynosi około 0,1729 ha.

W raporcie podano, że działka inwestycyjna otoczona jest terenami rolnymi. Najbliższa istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa zlokalizowana jest na terenie przedmiotowej nieruchomości i należy do Wnioskodawcy.

Dojazd do analizowanej działki będzie możliwy od południowej strony, działką o nr ewid. 51 obręb Nowy Ciechocinek, stanowiącą drogę gminną. Dodatkowo przedsięwzięcie zakłada zaprojektowanie dróg dojazdowych na działce ewid. 55/3 obręb Nowy Ciechocinek.

Teren przeznaczony pod zamierzenie nie jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja będzie polegała na budowie budynków w postaci domów mieszkalnych jednorodzinnych prawdopodobnie (kwestie wyposażenia, dodatkowej infrastruktury, czy dodatkowych obiektów na pojedynczej działce budowlanej będzie zależna od preferencji inwestora – mieszkańca) z garażami i/lub miejscami parkingowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi ze zjazdami do poszczególnych posesji. Planowane jest uzyskanie jednej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla całego przedsięwzięcia. Każda z nowo wydzielonych działek budowlanych zostanie sprzedana ostatecznemu inwestorowi (późniejszemu mieszkańcowi), a następnie objęta będzie odrębnym projektem budowlanym, a tym samym odrębnym pozwoleniem na budowę i/lub zgłoszeniem robót budowlanych - w granicach obszaru objętego niniejszym wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedsięwzięcie realizowane będzie poza nieruchomościami posiadającymi status terenów zamkniętych.

Inwestycja będzie realizowana etapowo.

Obiekty przeznaczone do wybudowania będą wykonane ze standardowych materiałów. Na etapie eksploatacji przewiduje się wykorzystanie wody (pobieranej z sieci wodociągowej), energii elektrycznej, gazu ziemnego/oleju opałowego/pelletu.

Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie do 60% powierzchni działek inwestycyjnych przeznaczonych na budowę lokali mieszkaniowych. Rodzaj i forma planowanego pokrycia dachu to dachy bezspadowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe w formie lekkiej lub ciężkiej - blachodachówki, blachy trapezowe, panele dachowe na rąbek stojący, dachówki z polipropylenu, pokrycia dachowe bitumiczne (płyty faliste), dachówki ceramiczne lub dachówki betonowe. Nie określa się kątów nachylenia połaci dachowych. Akceptuje się ewentualne ograniczenia narzucone wydaną decyzją o warunkach zabudowy/decyzją pozwolenie na budowę. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy to 10 m licząc od średniego poziomu nieruchomości do poziomu linii szczytowej budynków (kalenicy głównej). Szerokości elewacji frontowej (podłużnej) oraz szerokość elewacji szczytowej nie są obecnie znane, ponieważ określone będą w projekcie budowlanym. Inwestor dopuszcza podpiwniczenie budynków.

Zastosowane zostaną fundamenty żelbetowe i/lub ławy betonowe zbrojone wylewane lub częściowo z zastosowaniem prefabrykowanych elementów, ściany fundamentowe żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne murowane z cegieł, bloczków, pustaków łączone tradycyjną zaprawą murarską cementowo-wapienną lub cementową z plastyfikatorami lub bez. Przewiduje się także technologię budowy szkieletowej drewnianej, technologię styropianową tj. z zastosowaniem ścian z pustaków ze styropianu, a także najszybszą technologię budowy z gotowych prefabrykatów. Dobór technologii bezwzględnie zgodny być musi z prawem polskim oraz decyzją o warunkach zabudowy, jeżeli taka zostanie narzucona. Na obecnym etapie nie ogranicza się technologii budowy.

Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) realizowane będą za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego powszechnie stosowanego do prac ziemnych, w pełni sprawnego i posiadającego ważne przeglądy i badania techniczne. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed ewentualnym napływem wody gruntowej. Masy ziemne będą składowane tymczasowo w wydzielonym miejscu na terenie placu budowy. Głębokość wykopów w ramach planowanego przedsięwzięcia będzie wynosić 2,5 m.

W projekcie budowlanym należy przyjąć technologie i urządzenia technicznie przyjazne środowisku, tj. eliminujące lub ograniczające wpływ obiektów budowlanych na środowisko przyrodnicze, wodno-gruntowe oraz zdrowie ludzi.

W związku z tym, że wszyscy przyszli użytkownicy nieruchomości mogą zaprojektować lokal na różne sposoby dopuszczone prawem polskim, podane parametry mają charakter orientacyjny.

Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Planowane przedsięwzięcie nie zaburzy lokalnych wartości krajobrazowych, przyrodniczych, historycznych i kulturowych. Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścić w całości na działkach, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których wnioskodawca posiada tytuł prawny.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia plac budowy będzie ogrodzony i ograniczony do niezbędnego minimum. Zaplecze socjalne będzie obejmować: kontenerowe biura budowy (wykonawca, nadzór), kontenery magazynowe, przenośne toalety. Woda na cele socjalno-bytowe zostanie dostarczona pracownikom przez firmę zewnętrzną, która odpowiedzialna będzie za realizację prac budowlanych. Składowanie materiałów wykorzystywanych do budowy będzie się odbywało w sposób uporządkowany w wyznaczonych miejscach zabezpieczonych przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego oraz przed niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi. W trakcie prac budowlano-montażowych przewiduje się wykorzystanie koparek, spycharek, koparko-ładowarek, samochodów ciężarowych, dźwigów samochodowych oraz niezbędnych elektronarzędzi. Nie przewiduje się tankowania maszyn na placu budowy, a zaplecze budowy (plac budowy) zostanie wyposażone w konieczne sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego.

Zaplecze budowy będzie wyposażone w odpowiednie pojemniki, worki (big-bagi) i kontenery przewidziane do magazynowania powstających odpadów. Wytwarzane odpady będą magazynowane selektywnie i w uporządkowany sposób, a miejsca magazynowania odpadów będą zabezpieczone przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, dostępem osób trzecich oraz ewentualnym

zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. Wykonawcy prac budowlano-montażowych będący wytwórcami odpadów, jakie powstaną w związku z realizacją inwestycji będą odpowiedzialni za ich zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Przewiduje się również ustawienie w obrębie zaplecza budowy pojemników na odpady komunalne, które wytwarzane będą przez pracowników budowlanych. Odbiór odpadów komunalnych będzie się odbywał przez podmiot wpisany do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych. Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety typu TOI-TOI. W trakcie prac budowlano-montażowych prowadzona będzie właściwa eksploatacja sprzętu budowlanego oraz maszyn, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich sprawność techniczną.

Według uzupełnienia raportu, zaplecze budowy, miejsca składowania materiałów lub postoju pojazdów i maszyn zostaną zorganizowane z zachowaniem 100 m odległości od linii brzegowych rzek cieków i zbiorników wodnych zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478). Ponadto zaplecze budowy, miejsca składowania materiałów lub postoju pojazdów i maszyn zostaną zorganizowane poza terenami chronionymi akustycznie

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na terenie przedsięwzięcia w trakcie realizacji będzie emisja ze zużycia paliw w środkach transportu, głównie przez samochody ciężarowe zapewniające dostawę materiałów budowlanych i maszyny budowlane napędzane olejem napędowym, a także emisja spalin samochodów osobowych i pracowników zatrudnionych przy budowie domu. Będzie to emisja niezorganizowana. Na etapie budowy przedsięwzięcia oddziaływanie nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych norm prawnych poza granicami własnymi zarówno w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, jak i hałasu. Prace wewnątrz budynku wykonywane będą ręcznie przy użyciu metod tradycyjnych za pomocą wiertarek, elektronarzędzi, pił tarczowych, spawarek. Podczas prac budowlanych wymagających spawania elektrycznego wydzielać się będą niewielkie ilości gazów spawalniczych zawierających tlenki węgla, azotu i inne. Emitowane ilości nie będą mieć wpływu na zanieczyszczenia powietrza. Będzie to także emisja niezorganizowana.

Na etapie budowy mogą wystąpić pewne uciążliwości, jednak będą one krótkotrwałe i ustąpią niezwłocznie po zakończeniu prac. Związane będą z emisją gazów spalinowych, cząstkami kurzu i pyłu oraz hałasu powstającego w wyniku pracy maszyn, urządzeń oraz sprzętu budowlanego. Dla zminimalizowania tego wpływu wykonawcy będą użytkowali sprzęt zgodnie z wymogami BHP oraz wykonywali prace emitujące najwięcej hałasu w porze dziennej. Oddziaływanie przedsięwzięcia związane z eksploatacją inwestycji będzie miało charakter lokalny i zamykać się będzie w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny. Nie przewiduje się budowy powierzchni utwardzonych, które mogłyby powodować zanieczyszczenie wód opadowych. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na teren działek budowlanych.

Głębokość wykopów w ramach planowanego przedsięwzięcia będzie wynosić około 2,5 m. Nie przewiduje się konieczności wykonania odwodnień wykopów.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia na terenie inwestycji będą występowały emisje spalin z samochodów należących do przyszłych mieszkańców oraz emisja pyłów z kotłów grzewczych, jeśli mieszkańcy wybiorą taki system ogrzewania budynków. W planowanym przedsięwzięciu głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery będą indywidualne źródła ciepła w budynkach jednorodzinnych. Zastosowane systemy grzewcze oparte będą na paliwach niskoemisyjnych, takich jak gaz ziemny, energia elektryczna, pellet, olej opałowy, czy OZE (w tym fotowoltaika, kolektory słoneczne, wszystkie dostępne na rynku rodzaje pomp ciepła) lub – miks energetyczny wymienionych źródeł. Nie przewiduje się powstawania znaczącego i powodującego uciążliwość hałasu, gdyż źródłami hałasu będą tylko poruszające się pojazdy osobowe w związku z dojazdem mieszkańców do budynków mieszkalnych, a także pojawiające się kilka razy w ciągu miesiąca pojazdy ciężkie odbierające odpady komunalne, czy w nagłych sytuacjach lub awariach – pojazdy służb (straż pożarna, karetki, policja, inne pojazdy realizujące prace związane z sytuacjami awaryjnymi) oraz ewentualnie – tj. w przypadku decyzji o wyborze takiego sposobu ogrzewania budynku – pompa ciepła. Odpady powstające na terenie inwestycji będą głównie odpadami komunalnymi i będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującym prawem i Regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Aleksandrów Kujawski. Ścieki bytowe kierowane będą do gminnej sieci kanalizacyjnej (w przypadku możliwości techniczno-ekonomicznych wykonania infrastruktury sieci kanalizacyjnej w rejonie inwestycji), lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych czy przydomowych oczyszczalni ścieków ze złożem biologicznym. Nie przewiduje się przy tym

powstawania ścieków przemysłowych. Ilości powstających ścieków bytowych będą ściśle powiązane z liczbą mieszkańców danego gospodarstwa domowego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, gdzie obowiązuje uchwała nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 6119 ze zm.), wprowadzająca m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W myśl art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) ww. zakaz „nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu”.

Wykonana inwentaryzacja przyrodnicza nie stwierdziła miejsc bytowania cennej fauny i występowania cennych gatunków roślin, grzybów i zbiorowisk roślinnych na terenie planowanego przedsięwzięcia. Prace związane z realizacją inwestycji będą miały charakter okresowy, krótkotrwały i nie naruszą w sposób istotny i nieodwracalny struktury układów biocenotycznych na poziomie ekosystemowym, nie umniejszą walorów krajobrazowych Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej. Funkcjonowanie obiektów przy zastosowaniu rozwiązań projektowych, technicznych i technologicznych oraz realizacji planowanych działań minimalizujących ograniczą negatywne oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego.

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie związana z nadmierną eksploatacją i niewłaściwym wykorzystaniem zasobów naturalnych. Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane z wykorzystaniem podstawowych surowców do tego typu budownictwa – zgodnych z atestami i normami, a także użytkowanych zgodnie ze sztuką budowlaną. Stosowane maszyny budowlane pracujące przy realizacji inwestycji napędzane będą w przewodzie paliwem płynnym - olejem napędowym. Stosowane materiały i surowce wykorzystywane będą w sposób racjonalny mając na uwadze minimalizację ich zużycia, wynikać to będzie poza aspektami środowiskowymi również z kwestii ekonomicznych. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie związana z wykorzystaniem zasobów roślinnych i zwierzęcych.

Odnośnie ryzyka wystąpienia poważnej awarii, należy zaznaczyć, że przedsięwzięcie nie należy do kategorii zakładów wymienionych w rozporządzeniu 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 t.j.).

W ramach realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się prowadzenia prac rozbiórkowych.

Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych palów zagospodarowania przestrzennego

Działka inwestycyjna położona jest we wschodniej części gminy Aleksandrów Kujawski, we wsi sołeckiej Nowy Ciechocinek, leżącej na skrzyżowaniu głównych szlaków komunikacyjnych Gminy – drogi krajowej Nr 91 Gdańsk-Cieszyn z drogą wojewódzką Nr 266 łączącej Aleksandrów Kujawski z Ciechocinkiem, z węzłem drogowym "Ciechocinek" na autostradzie A1 (E75) w m. Odolion. Jednostka osadnicza o zwartym układzie przestrzennym z dominacją zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rozproszoną na niewielkim obszarze zabudową zagrodową małych gospodarstw rolnych, położona w odległości około 4,3 km (E) od centrum Aleksandrowa Kujawskiego i około 2,6 km (W) od centrum Ciechocinka. Wieś liczy około 300 mieszkańców, prowadzących działalność gospodarczą w dziedzinie budownictwa, handlu, naprawy pojazdów samochodowych oraz działalność związaną z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi.

Obszar, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie nie jest objęty ochroną konserwatorską ani archeologiczną. Teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o gruntach rolnych i leśnych, terenach górniczych, terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenach zamkniętych i strefach ochronnych ujęć wód podziemnych.

W obszarze inwestycji nie występują obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek.

Planowana inwestycja znajdować się będzie na terenie zlokalizowanym poza obszarami przylegającymi do jezior, uzdrowisk czy obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Zamierzenie nie wiąże się ze zniszczeniem lub naruszeniem terenów leśnych, podmokłych, bagiennych i torfowiskowych. Jednocześnie na podstawie analizy przedłożonej dokumentacji nie stwierdza się negatywnego wpływu w zakresie zachowania różnorodności biologicznej.

W najbliższym sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia nie są zlokalizowane obiekty uzdrowiskowe i sanatoryjne podlegające przepisom ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym; w zasięgu oddziaływania planowanej inwestycji nie występują strefy ochrony uzdrowiskowej.

W najbliższym sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia występują następujące tereny Ochronne:

- Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk: Ciechocinek PLH040019 i Nieszawska Dolina Wisły PLH040012 oraz Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Dolnej Wisły PLB040003 – w odległości około 1,6-2,8 km
- Rezerwat fitocenotyczny zbiorowisk nieleśnych Ciechocinek - około 1,7 km
- Rezerwat fitocenotyczny zbiorowisk leśnych Uroczysko Koneck - ponad 8 km

W sąsiedztwie i obszarze oddziaływania inwestycji nie występują struktury o szczególnej wartości przyrodniczej (twory przyrody żywej i nieożywionej uznane za pomniki przyrody). Najbliższy pomnik przyrody – jednoobiektowy – drzewo z gat. Dąb szypułkowy - *Quercus robur* znajduje się w Parku Zdrojowym na terenie Ciechocinka.

Przedsięwzięcie znajduje się na Obszarze Chronionym Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, gdzie ochronie podlegają zarówno przyrodnicze jak i kulturowe elementy krajobrazu a gospodarowanie prowadzone być powinno w sposób zapewniający ogólnie pojęty stan równowagi ekologicznej.

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych w Polsce, na podstawie danych bazowych z 2012 r., analizowany teren położony jest poza siecią wyznaczonych korytarzy ekologicznych. W sąsiedztwie działki inwestycyjnej nie występują mosty krajobrazowe, przejścia dolne bądź górne nad szlakami komunikacyjnymi czy tereny czynnej ochrony płazów bądź gadów. Planowana inwestycja, z uwagi na lokalizację, skalę i sam charakter projektowanego przedsięwzięcia, nie wpłynie na funkcjonalność i dotychczasowe przemieszczanie się gatunków w obrębie ww. korytarzy, w skali krajowej jak i międzynarodowej.

Według przedstawionej inwentaryzacji przyrodniczej dołączonej do raportu w miejscu zamierzenia oraz pozostających w sąsiedztwie terenach polnych i leśnych, nie stwierdzono występowania gatunków objętych ochroną ścisłą czy częściową według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409). W obszarze działki inwestycyjnej nie stwierdzono występowania gatunków grzybów objętych ochroną według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony

gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408). Na terenach leśnych nie odnotowano występowania chronionych gatunków grzybów ani gatunków roślin naczyniowych podlegających ochronie prawnej.

Według przedłożonego raportu oraz inwentaryzacji przyrodniczej realizacja przedsięwzięcia zmieni dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i trwale wyłączy działkę inwestycyjną z produkcji rolnej. Nie będą to jednak tereny cenne przyrodniczo, więc ich zajęcie jest mało istotne z punktu widzenia ochrony cennych gatunków i ich siedlisk. Nie istnieje ryzyko utraty siedlisk naturalnych, ani ich fragmentacji i/lub modyfikacji, gdyż teren ten nie jest siedliskiem naturalnym, lecz gruntem rolnym porośniętym roślinnością antropogeniczną nie będącą indykatorem wartości przyrodniczej.

Zamierzenie nie spowoduje naruszenie lub zniszczenie siedlisk chronionych gatunków flory. W stosunku do dziko występujących roślin planowana inwestycja nie narusza zakazów wynikających z art. 51 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody względem gatunków chronionych i ich siedlisk, nie wymaga uzyskania odstępstw od zakazów wynikających z art. 56 ust. 4 ww. ustawy ani żadnych działań kompensujących w rozumieniu art. 3 ust. 8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska.

W oparciu o raport, w tym na podstawie wyników przeprowadzonych badań terenowych, realizacja zadania nie spowoduje znacząco negatywnego wpływu na stwierdzone w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia, gatunki zwierząt, które należą do szeroko rozpowszechnionych na terenie kraju.

Ponadto z uwagi na faktyczne i potencjalne występowanie gatunków zwierząt, w oparciu o raport, przyjęto szereg działań minimalizujących i zabezpieczających – wskazano rozwiązania obejmujące, m.in. dostosowanie terminu i sposobu prowadzenia prac ziemnych do okresu lęgowego ptaków, jak również potencjalnie występujących gadów. Z uwagi na możliwe bytowanie innych gatunków małych zwierząt, w tym małych ssaków oraz herpetofauny, uwzględniono również bieżącą kontrolę terenu robót, jak również zastosowanie tymczasowych wygrodzeń herpetologicznych.

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami możliwa jest ingerencja w niewielki, antropogeniczny zbiornik wodny na terenie działki, gdzie nie stwierdzono siedlisk gatunków chronionych, w tym płazów. Jednocześnie przewidziano prowadzenie ww. prac pod nadzorem przyrodniczym, co pozwala na wykluczenie ryzyka przypadkowej śmiertelności zwierząt, w szczególności gatunków chronionych.

Z realizacją inwestycji wiązać się będzie ingerencja w powierzchnię ziemi, będą występować oddziaływania związane z emisją hałasu, wibracjami, zanieczyszczeniem powietrza (zapyleniem, emisją

spalin), przemieszczaniem się mas ziemnych, rozjeżdżaniem terenu przez sprzęt budowlany, jednak ze względu na spodziewany zasięg prac, wpływ działań będzie miał charakter lokalny i ograniczy się do terenu działki inwestycyjnej. Planowane zamierzenie nie spowoduje znaczących zmian krajobrazowych np. upraszczania struktury krajobrazu poprzez nieuzasadnioną wycinkę drzew i krzewów.

Ponadto, na podstawie raportu, w celu wykluczenia ryzyka negatywnego oddziaływania na szatę roślinną ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazano na stosowanie do nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów.

Przez południową część przedmiotowej działki, przepływa ciek wodny o nazwie: „Dopływu z Nowego Ciechocinka”.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się ingerencji w otwarty ciek wodny: Dopływ z Nowego Ciechocinka- jego koryto i w strefę roślinności nadbrzeżnej, które mogłyby prowadzić do likwidacji lub zmniejszenia powierzchni roślinnych pasów brzegowych lub zniszczenie dotychczasowych siedlisk.

W związku z realizacją przedsięwzięcia zostaną zajęte grunty rolne, charakteryzujące się niewielką bioróżnorodnością. Według inwentaryzacji przyrodniczej na analizowanym terenie brak gatunków czy ekosystemów „specjalnej troski” oraz miejsc szczególnie zasługujących na zachowanie i godnych utrzymania procesów kształtujących różnorodność lokalnej przyrody.

Inwestycja nie znajduje się na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

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. Nie przewiduje się tankowania maszyn na placu budowy, a zaplecze budowy (plac budowy) zostanie wyposażone w sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo- wodnego. Po zakończeniu budowy, teren zaplecza zostanie uporządkowany.

Zaplecze budowy, miejsca składowania materiałów lub postoju pojazdów i maszyn zostaną zorganizowane z zachowaniem 100 m odległości od linii brzegowych rzek cieków i zbiorników wodnych.

Woda na potrzeby funkcjonowania osiedla dostarczana będzie poprzez projektowane przyłącze z gminnej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji zamierzenia, ścieki bytowe planuje się odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W uzupełnieniu raportu (data wpływu: 25 lutego 2025 r.) podano, że nie ma możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z terenów dachów i powierzchni utwardzonych będą odprowadzane za pomocą spływów powierzchniowych lub indywidualnie zbierane przez mieszkańców za pomocą mauzerów i wykorzystywane do podlewania powierzchni biologicznie czynnej i ogródków przydomowych. W związku z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych w ww. sposób, nie zachodzi ryzyko negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na tereny znajdujące się w pobliżu.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że inwestycja nie przyczyni się do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, a więc nie ograniczy możliwości osiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Z punktu widzenia emisji hałasu do środowiska, funkcjonowanie osiedla nie powinno stanowić uciążliwości. Przewiduje się, że ruch pojazdów związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej będzie na pomijalnie niskim poziomie, ograniczony do samochodów osobowych, mieszkańców projektowanych domów.

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, PM_{2,5} 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, PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja (dalej POP lub Program) stanowi aktualizację 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 PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu, a także uwzględnia pył zawieszony PM_{2,5}. 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 PM_{2,5} (nowego zanieczyszczenia, którego przekroczenie poziomu dopuszczalnego nie wystąpiło w 2018 r.), a także średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu na terenie strefy.

Według diagnozy, przyczyną występowania przekroczeń dla analizowanych substancji jest działalność źródeł związanych z sektorem komunalno-bytowym. Biorąc pod uwagę skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się, aby wpłynęło ono na pogorszenie obecnej sytuacji.

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 PLGW200045, 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 ilościowy i chemiczny tej JCWPd oceniono jako dobry. Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania dobrego stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych.

Zadanie znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonej europejskim kodem PLRW200010279689 – „Kanał Opaskowy”, 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 (potencjał ekologiczny: umiarkowany, stan chemiczny: brak danych). Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania umiarkowanego potencjału ekologicznego; zapewnienia drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D i osiągnięcia dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych.

Przedsięwzięcie zaplanowano w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, gdzie obowiązuje uchwała nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko- Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r., poz. 6119 ze zm.), wprowadzająca m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ww. zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Na podstawie przedłożonego raportu przewidziano konieczność wdrożenia rozwiązań zapewniających zgodność zamierzenia z zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...), który obowiązuje na terenie ww. Obszaru, jak również zakazem likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

W tym celu z obszaru zagospodarowania, wyłączono południowo-zachodnią część działki, w tym obejmując strefę o szerokości 100 m od cieków wodnych (rzeki, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) – „Dopływu z Nowego Ciechocinka” oraz zachowania zadrzewień, w tym śródpolnych i nadwodnych.

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami, na terenie inwestycji nie występują inne rzeki, jak również naturalne zbiorniki wodne (zbiorniki wodne pozostające na terenie działki oraz w zasięgu oddziaływania mają charakter antropogeniczny i nie stosuje się ww. zakazu budowania nowych obiektów budowlanych).

W związku z powyższym nie stwierdza się znacząco negatywnego oddziaływania na obszary chronione, w tym obszary Natura 2000, a także na przyrodę i krajobraz ww. obszaru chronionego krajobrazu, a inwestycję uzgadnia się, określając ww. warunki.

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 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, np.:

- w odniesieniu do zwierząt objętych ochroną gatunkową – niszczenie ich siedlisk lub ostoj, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, jak również niszczenie, usuwanie lub uszkodzanie gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień,

- w odniesieniu do grzybów i roślin – umyślne niszczenie osobników oraz niszczenie siedlisk lub ostoj 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.

Rodzaje, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt. 1 i2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1

W raporcie przeprowadzono analizę wariantową. Analizowany wariant alternatywny jest to wariant polegający na realizacji przedsięwzięcia podobnie jak w wariantcie proponowanym przez Inwestora, przy czym zakłada się zmianę rozwiązania gospodarki ściekowej z proponowanych szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, na przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Podano, że do realizacji wybrano wariant Wnioskodawcy z uwagi na bezpieczniejszy sposób gromadzenia i odprowadzenia nieczystości, ich wywozu i zapewnienia lepszego oczyszczenia w oczyszczalni ścieków.

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działki o nr ewidencyjnym 55/3. Działka inwestycyjna znajduje się na terenach rolnych, w ich otoczeniu dominuje krajobraz rolniczy i tereny zabudowane. Gęstość zaludnienia na terenie gminy Aleksandrów Kujawski wynosi ok. 90 os./km².

Ogólny zasięg oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska w fazie eksploatacji będzie obejmował tylko teren przedsięwzięcia (działkę inwestycyjną, która docelowo podzielona będzie na mniejsze działki budowlane). Nie będzie zatem występowało skumulowane oddziaływanie na środowisko.

Z uwagi na charakter inwestycji i plan zagospodarowania pod kątem budowy trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych realizacja inwestycji będzie miała charakter etapowy, jednak przewiduje się, że każdy etap budowy kolejnego budynku i towarzyszącego temu przekształcenia powierzchni danej działki będzie przebiegał mniej więcej w takim samym zakresie prac. W związku z tym wpływ każdego etapu realizacji na zrealizowane (i istniejące już aktualnie) obiekty, w tym zabudowę będzie następujący:

- emisje do powietrza: wykorzystany zostanie sprzęt taki jak opisany w Raporcie ze szczególnym uwzględnieniem ważnych przeglądów technicznych, tak, aby nie spowodować zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego. Prace będą realizowane tylko w porze dnia, w godz. od 6.00 do 22.00. Przewiduje się nieznaczne uciążliwości dla właścicieli wcześniej wybudowanych budynków pod kątem emisji do powietrza, aczkolwiek prace te będą konieczne do wykonania, a uciążliwość wynikająca z emisji do powietrza (głównie zapylenia) będzie tymczasowa, ograniczona do czasu trwania robót i przemijająca wraz z ustaniem tych prac,
- emisja hałasu do środowiska: przewiduje się prowadzenie prac w porze dnia, by zmniejszać uciążliwość akustyczną już mieszkających właścicieli wcześniej wybudowanych budynków,

oddziaływanie na klimat akustyczny jest nieuchronne, aczkolwiek nie przewiduje się większej uciążliwości niż wynikająca z tymczasowego charakteru koniecznych prac budowlano-ziemnych.

Przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego zarówno w wariantcie proponowanym przez inwestora, jak i w wariantcie alternatywnym nie prognozuje się powstawania oddziaływań na dobra materialne, nie przewiduje się żadnych rozbiórek ani wycinek drzew lub krzewów.

W wariantcie proponowanym przez inwestora, jak i w wariantcie alternatywnym nie zidentyfikowano negatywnych oddziaływań na zabytki lub krajobraz kulturowy.

Formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody w tym na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ciągłość łączących je korytarzy ekologicznych. Zarówno w wariantcie proponowanym, jak i alternatywnym nie prognozuje się negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze.

Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz zakres i skalę emisji substancji i energii do środowiska, nie prognozuje się oddziaływania transgranicznego w żadnym z wariantów.

Przy rozwiązaniach technicznych i technologicznych przewidzianych w obu wariantach inwestycja nie podlega przepisom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do tych o zwiększonym ryzyku albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

Przewidywany zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia obejmuje działki bezpośrednio sąsiadujące z terenem działek inwestycyjnych. Na etapie realizacji prac, oddziaływanie inwestycji na zdrowie ludzi będzie niewielkie i ograniczone do pracowników budowlanych realizujących budowę budynków mieszkalnych.

W przypadku planowanego przedsięwzięcia przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała, że w wyniku budowy obiektów mieszkalnych, dla przyjętych danych, nie nastąpi przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem działek, na których planowana jest budowa inwestycji.

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą minimalizowały negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska i zdrowie ludzi. Projektowane budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną nie wpłyną negatywnie na stan środowiska zarówno w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jak również

zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Obiekty nie będą miały istotnego wpływu na stan środowiska w swoim otoczeniu, a tym samym nie spowodują pogorszenia jego stanu. Przewiduje się, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm i standardów jakości środowiska na terenie oraz poza granicami terenu działek. Inwestycja będzie spełniała wszystkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska oraz warunki zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi, zawarte w decyzji o warunkach zabudowy pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi krótkotrwałe, bezpośrednie i pośrednie oddziaływanie na środowisko, którego wielkość będzie zależeć przede wszystkim od organizacji i natężenia prac budowlano-montażowych. Oddziaływanie będzie zmienne w ciągu doby i będzie występować w czasie prowadzenia prac, a emisja i jej skutki ustąpią całkowicie po zakończeniu prac. Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie przyczyni się do utraty, fragmentacji ani izolacji cennych bądź unikalnych siedlisk przyrodniczych.

Z uwagi na proponowany wariant realizacyjny inwestora polegający na budowie trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 55/3 w miejscowości Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania inwestycji na ludzi i ich domostwa. Usytuowanie przedsięwzięcia poza siedliskami cennymi przyrodniczo minimalizuje również prawdopodobieństwo sprzeciwu ze strony organizacji ekologicznych.

Na etapie uzgadniania zamierzenia, przy określaniu negatywnych oddziaływań, uwzględniono wzajemne powiązania poszczególnych elementów środowiska oraz oddziaływania pośrednie wynikające z tych powiązań. Analiza oddziaływania na środowisko objęła więc efekty skumulowane, związane z potencjalną degradacją kilku elementów środowiska, przede wszystkim powietrza oraz klimatu akustycznego. Podczas realizacji inwestycji następować będzie emisja hałasu oraz niezorganizowana emisja substancji do powietrza spowodowana pracą specjalistycznego sprzętu, pojazdów, prowadzonymi pracami itp. Wskazać jednak należy, iż faza realizacji jest przejściowa i krótkotrwała. Charakter przedmiotowego obszaru, a także rodzaj i zakres zamierzenia, pozwala na stwierdzenie, że jej

eksploatacja nie spowoduje kumulowania oddziaływań, a tym samym przekroczenia standardów jakości środowiska i wartości odniesienia.

Analizując oddziaływanie zamierzenia związane ze zmianami klimatu (mitygacja i adaptacja do zmian klimatu) należy wskazać, iż przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz zakres inwestycji nie będzie w istotny sposób wpływać na klimat. Ruch pojazdów mieszkańców osiedla spowoduje ograniczony wpływ przedsięwzięcia na zmiany klimatyczne. Przewiduje się, że materiały zastosowane przy realizacji zamierzenia charakteryzować się będą odpornością na wysokie temperatury, fale ciepła oraz intensywne opady śniegu. W związku z przedsięwzięciem, nie zostaną ograniczone tereny leśne, nie przewiduje się także wycinki drzew.

Teren, na którym przewidziano realizację inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi powodującymi osuwiska.

Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia, a także fakt, że będzie ono realizowane na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, nie stwierdzono negatywnego wpływu i występowania transgranicznego oddziaływania analizowanej inwestycji na środowisko. Nie przewiduje się również przekroczeń standardów jakości środowiska, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że w przedłożonym raporcie, przedstawione zostały rozwiązania minimalizujące i ograniczające oddziaływanie na środowisko.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz używanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska, w stosunku do projektowanego zamierzenia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzania ponownej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 88 ust. 1 uouioś pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w raporcie o oddziaływaniu na środowisko.

Zastosowanie zaproponowanych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, a także właściwa organizacja prac budowlanych, zapewni ochronę środowiska przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji

W kontekście wprowadzanych zmian w krajobrazie, uwzględniając cechy charakterystyczne przedsięwzięcia założono, że podjęte zostaną odpowiednie działania minimalizujące, które wpływać

będą na ochronę wartości krajobrazu zarówno w najbliższym, jak i dalszym otoczeniu planowanego przedsięwzięcia.



Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za pośrednictwem Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu, nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, nie uprawnia też do wycinki drzew. Ponadto informuję, że decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 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.).

Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

W/w termin może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Po analizie opinii ww. organów oraz zakresu i rodzaju inwestycji, a także przepisów prawa orzeka się, jak w sentencji.

Sporządziła: Małgorzata Kruska

Z up. Wójta
Małgorzata Kruska
mgr inż. Małgorzata Kruska
Kierownik Wydziału Ochrony Środowiska

Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy uouioś.

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Ulczycki
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski znak: OŚ.6220.4.35.2024.AJ
3. OŚ – a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu-Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Aleksandrowie Kujawskim
4. Sołtys Sołectwa Nowy Ciechocinek-Pan Marek Wieczorek (Tablica ogłoszeń sołectwa)
5. Sołtys Sołectwa Wołuszewo-Pani Kamila Drzewucka (Tablica ogłoszeń sołectwa)
6. Urząd Gminy w Aleksandrowie Kujawskim ul. Juliusza Słowackiego 12, 87– 700 Aleksandrów Kujawski (Tablica ogłoszeń urzędu)
7. BIP Urzędu Gminy w Aleksandrowie Kujawskim strona <http://www.bip.gmina-aleksandrowkujawski.pl>

Opłata skarbową w wysokości 205,00 zł za wydaną decyzję pobrano zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm).

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.4.34.2024.AJ z dnia
26.06.2025 r.**

CHARAKTERYSTYKA 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.)

Przedmiotem opracowania jest analiza wpływu na środowisko inwestycji polegającej na budowie trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki 55/3 w miejscowości Nowy Ciechocinek, gmina Aleksandrów Kujawski

Inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, na którego terenie obowiązują ustalenia uchwały nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 6119).

Działka inwestycyjna zgodnie z informacją przekazaną przez Wnioskodawcę zostanie podzielona na 42 działki, z czego 38 działek z przeznaczeniem pod budowę, 1 działka pełniąca funkcję drogi wewnętrznej i dojazdowej oraz 3 działki wyłączone z opracowania stanowiące własność Wnioskodawcy. W związku z przepływającym przez działkę ciekim w południowej części działki nr 55/3 został wyznaczony bufor 100 m, w obrębie którego Inwestor nie planuje realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Powierzchnia całej działki inwestycyjnej wynosi ok 7,18 ha, powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wynosi około 6,51 ha.

Planowane przedsięwzięcie zakłada podział działki nr 55/3, obręb Nowy Ciechocinek na mniejsze działki budowlane oraz budowę trzydziestu ośmiu budynków mieszkalnych w technologii tradycyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby planowanej działalności. Działka inwestycyjna położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie aleksandrowskim, we wschodniej części gminy Aleksandrów Kujawski. Działka docelowo będzie podzielona na mniejsze działki budowlane w związku z ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową – na każdej działce po podziale planowana jest

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego oraz infrastruktury w zależności od wyboru i preferencji poszczególnych pomniejszych inwestorów – przyszłych mieszkańców.

Inwestycja będzie polegała na budowie budynków w postaci domów mieszkalnych jednorodzinnych prawdopodobnie (kwestie wyposażenia, dodatkowej infrastruktury, czy dodatkowych obiektów na pojedynczej działce budowlanej będzie zależna od preferencji inwestora – mieszkańca) z garażami i/lub miejscami parkingowymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi ze zjazdami do poszczególnych posesji.

Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie do 60% powierzchni działek inwestycyjnych przeznaczonych na budowę lokali mieszkaniowych. Rodzaj i forma planowanego pokrycia dachu to dachy bezspadowe, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe w formie lekkiej lub ciężkiej - blachodachówki, blachy trapezowe, panele dachowe na rąbek stojący, dachówki z polipropylenu, pokrycia dachowe bitumiczne (płyty faliste), dachówki ceramiczne lub dachówki betonowe. Nie określa się kątów nachylenia połaci dachowych. Akceptuje się ewentualne ograniczenia narzucone wydaną decyzją o warunkach zabudowy/decyzją pozwolenie na budowę. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy to 10 m licząc od średniego poziomu nieruchomości do poziomu linii szczytowej budynków (kalenicy głównej). Szerokości elewacji frontowej (podłużnej) oraz szerokość elewacji szczytowej nie są obecnie znane, ponieważ określone będą w projekcie budowlanym.

Zastosowane zostaną fundamenty żelbetowe i/lub ławy betonowe zbrojone wylewane lub częściowo z zastosowaniem prefabrykowanych elementów, ściany fundamentowe żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne murowane z cegieł, bloczków, pustaków łączone tradycyjną zaprawą murarską cementowo-wapienną lub cementową z plastifikatorami lub bez.

Przewiduje się także technologię budowy szkieletowej drewnianej, technologię styropianową tj. z zastosowaniem ścian z pustaków ze styropianu, a także najszybszą technologię budowy z gotowych prefabrykatów. Dobór technologii bezwzględnie zgodny być musi z prawem polskim oraz decyzją o warunkach zabudowy, jeżeli taka zostanie narzucona. Na obecnym etapie nie ogranicza się technologii budowy.

Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) realizowane będą za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego powszechnie stosowanego do prac ziemnych, w pełni sprawnego i posiadającego

ważne przeglądy i badania techniczne. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed ewentualnym napływem wody gruntowej. Masy ziemne będą składowane tymczasowo w wydzielonym miejscu na terenie placu budowy.

W projekcie budowlanym przyjęte będą technologie i urządzenia technicznie przyjazne środowisku, tj. eliminujące lub ograniczające wpływ obiektów budowlanych na środowisko przyrodnicze, wodno-gruntowe oraz zdrowie ludzi.

Dopuszcza się stosowanie dowolnej technologii, która bezwzględnie zgodna być musi z krajowymi i wspólnotowymi przepisami prawnymi oraz sztuką budowlaną. Dobór technologii zależny będzie od indywidualnych preferencji poszczególnych użytkowników/właścicieli domów. Najprawdopodobniej większość zostanie wykonana w tradycyjnej technologii budowlanej tj. konstrukcji murowanej, najczęściej wykorzystywanej w budownictwie mieszkaniowym tego typu w Polsce.

W związku z tym, że wszyscy przyszli użytkownicy nieruchomości mogą zaprojektować lokal na różne sposoby dopuszczone prawem polskim, podane parametry mają charakter orientacyjny.

Planowane przedsięwzięcie nie zaburzy lokalnych wartości krajobrazowych, przyrodniczych, historycznych i kulturowych. Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścić w całości na działkach, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których wnioskodawca posiada tytuł prawny.

Z up. Wójta
Maria Kroll-Makowska
mgr inż. Maria Kroll-Makowska
Kierownik Wydziału Ochrony Środowiska

