

**DECYZJA**

Burmistrz Pyrzyce na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. , poz. 572), w związku art. 59 ust 1, art.71, art. 73 ust. 1 art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust.1 i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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.) po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANE] działającego przez pełnomocnika (data wpływu 22 maja 2025 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 101/9,101/11 obr. 3 Pyrzyce”

stwierdza

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 101/9,101/11 obr. 3 Pyrzyce” określając jednocześnie warunki realizacji przedsięwzięcia korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia a także warunki chroniące środowisko wodno – gruntowe:

1. teren budowy należy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,
2. w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić oraz przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, w miejsca atrakcyjne siedliskowo dla danego gatunku. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności w nich zwierząt,
3. dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodnych należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
4. zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
5. zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może m.in. zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
6. w przypadku uszkodzenia urządzeń wodnych przy wykonywaniu prac ziemnych Inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowych funkcji tych urządzeń,
7. w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych ( w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
8. prace wymagające odwodnienia wykopów powinny być zrealizowane , w jak najkrótszym terminie, ponadto w zależności od przyjętej technologii prace wymagają zgłoszenia wodnoprawnego zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 5 lub pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 35 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
9. w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
10. podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn , urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwienia,

11. inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji i eksploatacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.

12. podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.

## UZASADNIENIE

W dniu 23 maja 2025 r. [redacted] działający przez pełnomocnika zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia pod nazwą „**Budowa budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 101/9,101/11 obr. 3 Pyrzyce**”.

Do wniosku zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz.1112 z późn zm.) została załączona karta informacyjna przedsięwzięcia, mapa ewidencyjna z naniesioną lokalizacją przedsięwzięcia.

Zgodnie z § 3 ust 1 pkt. 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. z 2019 r, poz.1839), planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jako „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze ( na obszarach objętych formami ochrony przyrody).*

Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu podejmującego realizację przedsięwzięcia na podstawie art. 73 ust. 1 w/w ustawy. Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 jest wójt, burmistrz, prezydent miasta, a na terenie gminy Pyrzyce - Burmistrz Pyrzyce.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko może wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ocena ta stanowi część postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymagana jest dla przedsięwzięć wymienionych w art. 71 ust. 2 w/w ustawy.

Z przepisu tego wynika, iż postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dotyczy ściśle oznaczonych przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z 64 ust. 1 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. Nr 2024, poz.1112 z późn zm.) organ prowadzący postępowanie wystąpił o wyrażenie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pyrzycach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Zarząd Zlewni w Stargardzie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pyrzycach pismem z dnia 16 czerwca 2025 r. znak: ZNS.9022.5.6.2025 wydał opinię sanitarną w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie Zarząd Zlewni w Stargardzie pismem znak: ST.ZZŚ.4901.127.2025.OS z dnia 13 czerwca 2025 r. ( data wpływu 16 czerwca 2025 r.) wydał opinię, że dla przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, **określając jednocześnie warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko wodno – gruntowe:**

1. dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodnych należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody,
2. zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,

3. zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może m.in. zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
4. w przypadku uszkodzenia urządzeń wodnych przy wykonywaniu prac ziemnych Inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowych funkcji tych urządzeń,
5. w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych ( w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
6. prace wymagające odwodnienia wykopów powinny być zrealizowane , w jak najkrótszym terminie, ponadto w zależności od przyjętej technologii prace wymagają zgłoszenia wodnoprawnego zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 5 lub pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 35 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
7. w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
8. podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn , urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwienia,
9. inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji i eksploatacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.
10. podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2025 r. znak: WONS.4220.244.2025.KM (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Pyrzycach 13 sierpnia 2025 r.) wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ustalając jednocześnie warunki z korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:

1. teren budowy należy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,
2. w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić oraz przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, w miejsca atrakcyjne siedliskowo dla danego gatunku. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności w nich zwierząt,

Biorąc powyższe pod uwagę jak i dane zwarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, organ przeprowadził analizę przedmiotowego przedsięwzięcia w odniesieniu do uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

#### **1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:**

- a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie.

Przedsięwzięcie będzie realizowane w Pyrzycach przy ulicy Polnej, na działkach o nr ewidencyjnym 101/9, 101/11 obr. 3 Pyrzyce. Powierzchnia przekształcana będzie wynosiła około 2,8517 ha (obejmie cały teren działek). Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 37 budynków mieszkalnych, wolnostojących, wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sieć elektryczna, wodociągowa, ściekowa opcjonalnie także

ciepłownicza). Każdy budynek znajdował się będzie na wydzielonej działce. Każdy z budynków będzie zajmował powierzchnię 120 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia budynków będzie wynosiła maksymalnie 4440 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy wraz z terenami utwardzonymi wyniesie 22814 m<sup>2</sup> (drogi, chodniki, budynki). Przy budynkach będą wydzielone parkingi - do 2 stanowisk na jeden budynek, łącznie do 74 stanowisk parkingowych. Stosunek maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosić będzie ok 80 %. Poza budynkami i powierzchniami utwardzonymi zaprojektowana będzie roślinność (regionalnie na tym obszarze występująca).

Planuje się zaopatrzenie budynków:

- a) w wodę - budowa wodociągu w odrębnym opracowaniu branży sanitarnej, zgodnym z warunkami technicznymi – długość sieci do 620 metrów, jako przedłużenie rurociągu komunalnego znajdującego się obecnie w ulicy Polnej przy budynku nr 20d oraz 1400 m przyłączy do poszczególnych domków, sieć będzie poprowadzona wzdłuż działek drogowych,
- b) w kanalizację sanitarną - zgodnie z odrębnym opracowaniem branży sanitarnej, zgodnym z warunkami technicznymi – długość sieci 600 metrów, włączenie do sieci znajdującej się przy ulicy Polnej 22, od głównej sieci będą odchodziły przyłącza - same przyłącza o łącznej długości około 1400 metrów,
- c) w energię elektryczną – budowa sieci energetycznej (długość około 1500 m), sieć znajduje się na działce nr 101/5 obręb 3 Pyrzyce,
- d) w sieć ciepłowniczą (ciepła woda z ciepłowni geotermalnej) - zgodnie z odrębnym opracowaniem odrębnej branży, zgodnym z warunkami technicznymi – długość sieci 700 metrów, włączenie do sieci znajdującej się przy ulicy Polnej, od głównej sieci będą odchodziły przyłącza - same przyłącza o łącznej długości około 1400 metrów.

Wykopy pod fundamenty nie będą przekraczały głębokości 1 metra (budynki nie będą podpiwniczone), w miejscu poprowadzenia sieci wykopy będą wynosiły do 1,5 głębokości (wg warunków uzyskanych od poszczególnych właścicieli sieci). Wydobyta ziemia będzie rozplantowana na tej samej działce, z której została wydobyta. Niwelacja niewielka, tylko miejscowo wokół budynków maksymalnie 20-30 cm, urobkiem z wykopów fundamentów, nie przewiduje się nawożenia ziemi. Nie planuje się tworzenia miejsc czasowego magazynowania materiałów budowlanych, materiały te będą dowożone bezpośrednio do miejsc, gdzie będzie odbywała się budowa. Gdyby w wykopach pojawiła się woda, będzie ona odpompowywana i wylewana na własne działki - nie będzie odprowadzana do rowów i do ziemi przy użyciu urządzeń wodnych. Żadna z działek inwestycyjnych nie jest obecnie uzbrojona, nie ma tam żadnych budowli ani sieci. Na etapie oceny oddziaływania na środowisko nie zostały jeszcze określone szczegółowe parametry sieci wewnętrznych. Będą one wykonane na podstawie uzgodnień i zgód uzyskanych od zarządców sieci zewnętrznych, na podstawie odpowiednich opracowań branżowych. Ogrodzony będzie teren przylegający do każdego budynku - najbardziej prawdopodobne jest wykonanie ogrodzeń z paneli drewnianych, o wysokości do 2 metrów. Wjazdy na tereny poszczególnych domów planowanych do budowy będą się odbywały z działek nr 119/1, 101/2, 101/10 obręb 3 Pyrzyce. Działka nr 119/1 jest utwardzona, służy jako droga dojazdowa do pól ido rozdzielni gazu, natomiast działki nr 101/2, 101/10 wymagają utwardzenia, obecnie są to grunty orne, na których prowadzone są uprawy rolne. Utwardzenie będzie prowadzone na koszt inwestora (przynajmniej w części). Utwardzenie będzie wykonane z płyt drogowych, betonowych, typ ciężki. Nie planuje się budowy sieci zbierających wody opadowej, woda ta będzie wsiąkała w grunt na poszczególnych działkach - nastąpi retencja glebowa. Budynki nie będą podpiwniczone. W każdym budynku będą założone panele fotowoltaiczne i pompy ciepła, w przypadku gdy będzie taka możliwość wybudowana będzie sieć ciepłownicza - doprowadzona będzie ciepła woda z ciepłowni geotermalnej (najbardziej ekologiczne źródło energii). Budynki będą ocieplone - wełną mineralną i/lub styropianem - ograniczy to straty ciepła.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr I.XV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce:

- działka o numerze ewidencyjnym 101/9 w obrębie 3 m. Pyrzyce położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], w części na terenie rolnictwa [R], na terenie górniczych wód geotermalnych, część działki znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków oraz na części działki znajduje się infrastruktura techniczna [gazociąg wysokiego ciśnienia].

- działka o numerze ewidencyjnym 101/11 w obrębie 3 m. Pyrzyce położona jest na terenie rolnictwa [R], na terenie górniczych wód geotermalnych, część działki znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków oraz na części działki znajduje się infrastruktura techniczna [gazociąg wysokiego ciśnienia].

Przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) – RW600009197432569 Sicina i na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW600009197432549 Stróżewski Rów.

Jednolita Część Wód Powierzchniowych (JCWP) – RW600009197432569 Sicina to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się słabym potencjałem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego oraz złym stanem ogólnym. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są:

- a) dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D,
- b) stan chemiczny, dla złągodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry.

Dla ww. JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celów środowiskowych przedłużono do 2027 r. natomiast substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE – do 2039 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, OWO, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IO, MMI; atrazyna (w), fluoranten (w), bromowane difenylotetry (b), rtęć (b), heptachlor (b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych brakiem możliwości technicznych.

Jednolita Część Wód Powierzchniowych (JCWP) - RW600009197432549 Stróżewski Rów to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się dobrym stanem chemicznym. Nie można dokonać oceny stanu/potencjału z uwagi na brak badań biologicznych w JCWP. Nie można określić stanu ogólnego z uwagi na brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są:

- a) dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych,
- b) dobry stan chemiczny.

Dla ww. JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celów środowiskowych przedłużono do 2027 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: MIR, EPI+PI, IBI\_PL, MMI. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych brakiem możliwości technicznych.

JCWPd o kodzie GW600024 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Nie są zagrożone ryzykiem nieosiągnięcia założonych celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWPd są:

- a) utrzymanie dobrego stanu chemicznego,
- b) utrzymanie dobrego stanu ilościowego.

**b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:**

Na działkach objętych planowaną inwestycją brak jest innych obiektów, w których prowadzona byłaby jakakolwiek działalność. W obszarze oddziaływania znajdują się inne budynki mieszkalne (najbliższa zabudowa mieszkaniowa oddalona jest o ok. 80 m od terenu inwestycyjnego), ale ich oddziaływanie (ponadnormatywne) nie wykracza poza działki, na których wybudowane zostały domy, a więc oddziaływanie nie będzie się kumulowało. Wszystkie obiekty planowane należą do cichych, mało oddziaływujących na środowisko.

### **c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:**

Inwestycja planowana jest poza granicami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Najbliższą formą ochrony przyrody są oddalone o ok. 400 m obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PL.B320005 oraz Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PL.H320006. Obszar analizowany znajduje się w miejscu silnie przekształconym antropogenicznie. Obszar inwestycji to typowy teren rolniczy, przekształcony przez człowieka. Pod względem przyrodniczym charakteryzuje się przeciętną różnorodnością biologiczną ze względu na ubogie zbiorowiska roślinności – zbiorowiska charakterystyczne dla pól uprawnych. W miejscu realizacji inwestycji nie występują chronione gatunki roślin ani cenne siedliska przyrodnicze. Teren pokryty jest niską roślinnością w związku z czym nie stanowi atrakcyjnego siedliska dla zwierząt. Z dokumentacji przedłożonej wynika również, że teren inwestycyjny nie stanowi cennej bazy żerowiskowej oraz miejsc stałego wykorzystywania przez ssaki, w tym nietoperze oraz ptaki, w szczególności gatunki stanowiące przedmioty ochrony w ww. obszarze Natura 2000. Nie mniej jednak przy realizacji przedsięwzięcia ograniczona zostanie do minimum zmiana naturalnego ukształtowania terenu. W ramach inwestycji nie przewiduje się również wycinki drzew. W związku z tym nie przewiduje się aby realizacja i późniejsza eksploatacja projektowanych budynków wpłynęła negatywnie na ww. obszary chronione. Miejsce realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej znajduje się poza granicami obszarów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz, tj. park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Planowana zabudowa mieszkaniowa spowoduje przekształcenie analizowanego terenu, a co za tym idzie zmianę istniejącego krajobrazu. Niemniej jednak, projektowane zagospodarowanie terenu nie wpłynie na zaburzenie osi widokowych ( niskie obiekty budowlane).

### **d) emisji i występowania innych uciążliwości**

Etap realizacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków, emisji gazów i pyłów do powietrza oraz hałasu do środowiska, pochodzących głównie z pracujących maszyn i urządzeń budowlanych, przemieszczających się pojazdów transportowych, a także podczas pracy ekipy budowlanej. Ze względu na charakter prac budowlanych, możliwe jest wystąpienie takich oddziaływań jak: zwiększona emisja zanieczyszczeń gazowych zawartych w spalinach związana z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów. Będzie to emisja nieorganizowana. Jak wynika z zapisów karty informacyjnej przedsięwzięcia, sprzęt wykorzystywany podczas prac będzie w pełni sprawny będzie spełniać wymogi dopuszczające go do użytku. W trakcie realizacji inwestycji będą występować okresowe oddziaływania akustyczne, których źródłem będą głównie pracujące maszyny i pojazdy transportujące materiały budowlane. W czasie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wprowadzenia specjalnych metod ochrony środowiska przed emisją hałasu. Ograniczeniem odczuwania ponadnormatywnych przez człowieka dźwięków będzie prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej tj. pomiędzy godziną 07:00 a 20:00. Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji, dzięki zastosowaniu powyższych rozwiązań oddziaływanie na etapie realizacji przedsięwzięcia w powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązał się będzie z powstawaniem odpadów z grupy 17” odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej ( „włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych”). Wytwarzane odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w przystosowanych do tego pojemnikach dostarczonych przez wyspecjalizowane podmioty, a następnie przekazane do zagospodarowania. System gospodarowania ściekami bytowymi na terenie budowy oparty będzie na mobilnych toaletach typu TOI-TOI, z których zgromadzone ścieki będą okresowo wywożone do najbliższej oczyszczalni ścieków. W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych oraz lokalizacji postojów maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji stanowić będzie wyodrębniony obszar na przedmiotowej działce. Będzie to teren utwardzony i zabezpieczony przed wejściem osób nieupoważnionych. Zaplecze budowy należy wyposażyć w sorbenty umożliwiające likwidację skutków wycieków substancji ropopochodnych.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków sanitarnych, zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady komunalne zaliczane do grupy 20 zgodnie z katalogiem odpadów i będą to : resztki żywności, szkło, plastik, papier, opakowania drewniane, z papieru i tektury, odzież , tekstylia czy odpady z przydomowych ogrodów. W pierwszej kolejności będą one segregowane gromadzone w specjalnych pojemnikach, a następnie odbierane przez uprawnione firmy. W trakcie eksploatacji na terenie projektowanej inwestycji występować będzie nieorganizowana emisja zanieczyszczeń, której źródłem będą pojazdy

**e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych , przy uwzględnieniu używanych substancji stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu**

Przedmiotowe obiekty nie należą do zakładów o zwiększonym ryzyku ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z kwalifikacją wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. Nr 0, poz. 138 z późn. zm.).

**f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie**

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z powstawaniem odpadów z grupy 17” odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej ( „włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych”). Wytwarzane odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w przystosowanych do tego pojemnikach dostarczonych przez wyspecjalizowane podmioty, a następnie przekazane do zagospodarowania. Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków sanitarnych, zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady komunalne zaliczane do grupy 20 zgodnie z katalogiem odpadów i będą to : resztki żywności, szkło, plastik, papier, opakowania drewniane, z papieru i tektury, odzież , tekstylia czy odpady z przydomowych ogrodów. W pierwszej kolejności będą one segregowane gromadzone w specjalnych pojemnikach, a następnie odbierane przez uprawnione firmy.

**g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikające z emisji**

Etap realizacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków, emisji gazów i pyłów do powietrza oraz hałasu do środowiska, pochodzących głównie z pracujących maszyn i urządzeń budowlanych, przemieszczających się pojazdów transportowych, a także podczas pracy ekipy budowlanej. Ze względu na charakter prac budowlanych, możliwe jest wystąpienie takich oddziaływań jak: zwiększona emisja zanieczyszczeń gazowych zawartych w spalinach związana z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów.

Wszelkie uciążliwości pochodzące z fazy budowy będą miały charakter okresowy i ustaną wraz z zakończeniem prowadzonych prac. W fazie realizacji przedsięwzięcia będą występowały oddziaływania towarzyszące robotom ziemnym oraz montażowym tj. emisja zanieczyszczeń do powietrza pochodzące z prac budowlano - montażowych i środków transportu oraz uciążliwości akustyczne związane z eksploatacją maszyn podczas wykonywania prac i transportem niezbędnych materiałów. Wykorzystywane maszyny i urządzenia powinny być sprawne technicznie. Będzie to emisja nieorganizowana. Hałas w fazie budowy związany będzie bezpośrednio z aktualnie wykonywanymi pracami. Wszelkie uciążliwości pochodzące z fazy budowy będą miały charakter okresowy i ustaną wraz z zakończeniem prac. Prace wykonywane będą wyłącznie w porze dziennej. Emitowany będzie hałas, zanieczyszczenia powietrza ze spalin pochodzących od pracujących maszyn. W/w emisje będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i nie wpłyną na zdrowie ludzi oraz tereny przyległe.

Ograniczeniem odczuwania ponadnormatywnych przez człowieka dźwięków będzie prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej tj. pomiędzy godziną 07:00 a 20:00. Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji, dzięki zastosowaniu powyższych rozwiązań oddziaływanie na etapie realizacji przedsięwzięcia w powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

W trakcie eksploatacji na terenie projektowanej inwestycji występować będzie nieorganizowana emisja zanieczyszczeń, której źródłem będą pojazdy osobowe używane przez użytkowników obiektów. Na etapie eksploatacji emitowany będzie głównie hałas komunikacyjny oraz zanieczyszczenia związane z nieogrywaniem budynków. Zgodnie z dokumentacją, emisje hałasu generuje również pobliska droga publiczna. Będzie to oddziaływanie charakterystyczne dla codziennej egzystencji ludzkiej i nie będzie wywierać istotnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej.

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

- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia i najbliższej okolicy nie występują obszary wodno-błotne.
- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia i najbliższej okolicy nie występują obszary wybrzeży.
- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia nie występują obszary górskie, ani leśne.
- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia i najbliższej okolicy nie występują obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
- Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Inwestycja znajduje się poza granicami obszarów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz tj. park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Planowana zabudowa mieszkaniowa spowoduje przekształcenie analizowanego terenu, a co za tym idzie zmianę istniejącego krajobrazu. Niemniej jednak, projektowane zagospodarowanie terenu nie wpłynie na zaburzenie osi widokowych ( niskie obiekty budowlane)
- W ramach realizacji inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew.
- Realizacja przedsięwzięcia spowoduje przekształcenie istniejącego krajobrazu nie wpływając jednocześnie znacząco negatywnie.
- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia i najbliższej okolicy nie występują obszary, na których zostały przekroczone standardy jakości środowiska.
- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia i najbliższej okolicy nie występują obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe.
- Przedsięwzięcie realizowane będzie obszarze Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) – RW600009197432569 Sicina i na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW600009197432549 Stróżewski Rów.
- Na terenie zlokalizowanego przedsięwzięcia i najbliższej okolicy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

**Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:**

- **zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać** - W obszarze oddziaływania znajdują się inne budynki mieszkalne ( najbliższa zabudowa mieszkaniowa oddalona jest o ok. 80 m od terenu inwestycyjnego), ale ich oddziaływanie (ponadnormatywne) nie wykracza poza działki, na których wybudowane zostały domy, a więc oddziaływanie nie będzie się kumulowało. Wszystkie obiekty planowane należą do cichych, mało oddziaływujących na środowisko.
- **zasięgu przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze** – brak oddziaływania transgranicznego z uwagi na lokalny charakter inwestycji,
- **wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej** – Zgodnie z posiadanymi danymi ustalono, że najbliższa inwestycja o takim samym charakterze funkcjonuje znajduje się ok. 80 m od działki inwestycyjnej. Biorąc jednak pod uwagę charakter inwestycji oraz wskazane rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze nie przewiduje się oddziaływań skumulowanych na środowisko przyrodnicze.
- **prawdopodobieństwa oddziaływania** – głównymi oddziaływaniami związanymi z realizacją inwestycji będą uciążliwości związane z hałasem pochodzącym od maszyn i urządzeń wykorzystywanych w procesie inwestycyjnym oraz emisja spalin z tych maszyn i urządzeń.
- **czas trwania, częstotliwość i odwracalność oddziaływania** – główne oddziaływania związane z fazą realizacji inwestycji będą mieć charakter odwracalny oraz będą występować w krótkim czasie.

Wyjaśniam ponadto, że w związku z charakterem przedsięwzięcia oraz odległością od ww. form ochrony przyrody, realizacja planowanej inwestycji jak i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi wartościom przyrodniczym ustanowionym jako przedmioty ochrony, jak również nie zagrazi ich celom ochrony.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwarunkowania, o których mowa w art. 63 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. Nr 2021, poz. 247) Burmistrz Pyrzyc postanowił nie nakładać obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

Zgodnie z art.84 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, do niniejszej decyzji załącza się charakterystykę przedsięwzięcia.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Pyrzyc w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

### Otrzymują:

1. wnioskodawca przez pełnomocnika
2. a/a

### Do wiadomości organy opiniujące:

1. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pyrzycach
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie
3. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie Zarząd Zlewni w Stargardzie.

### Publikacja zgodnie z art. 49 Kpa

1. BIP Urzędu Miejskiego w Pyrzycach

Z up. BURMISTRZA  
*Karolina Rutkiewicz*  
Z-CJA BURMISTRZA



Załącznik do decyzji znak:

GKŚIR.6220.6.2025  
z dnia 22.09.2025 r.

### 1. Opis przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 37 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. instalacjami wodociagowymi, kanalizacji sanitarnej i instalacjami elektrycznymi. Budynki nie będą przekraczały wysokości 9 metrów. Będą zajmowały powierzchnię do 2,2814 ha (budynki maksymalnie - 0,4440 ha), a pozostały teren to powierzchnie biologicznie czynne (trawniki, ogródki), a także ciągi piesze i drogi wewnętrzne, wyłożone płytami ażurowymi, szutrem.

### 2. Lokalizacja

Przedsięwzięcie będzie realizowane w Pyrzycach przy ulicy Polnej, na działkach o nr ewidencyjnym 101/9, 101/11 obr. 3 Pyrzyce. Powierzchnia przekształcana będzie wynosiła około 2,8517 ha (obejmie cały teren działek).

### 3. Dane ogólne

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr I.XV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce:

- działka o numerze ewidencyjnym 101/9 w obrębie 3 m. Pyrzyce położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], w części na terenie rolnictwa [R], na terenie górniczych wód geotermalnych, część działki znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków oraz na części działki znajduje się infrastruktura techniczna [gazociąg wysokiego ciśnienia].

- działka o numerze ewidencyjnym 101/11 w obrębie 3 m. Pyrzyce położona jest na terenie rolnictwa [R], na terenie górniczych wód geotermalnych, część działki znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków oraz na części działki znajduje się infrastruktura techniczna [gazociąg wysokiego ciśnienia].

Przedsięwzięcie realizowane będzie obszarze Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) – RW600009197432569 Sicina i na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW600009197432549 Stróżewski Rów. Inwestycja planowana jest poza granicami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Najbliższą formą ochrony przyrody są oddalone o ok. 400 m obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PI.B320005 oraz Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PI.H320006. Przedmiotowe obiekty nie należą do zakładów o zwiększonym ryzyku ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z kwalifikacją wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych

Z up. BURMISTRZA

Karolina Rutkiewicz  
Z-CAM BURMISTRZA

