

## **DECYZJA** **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt. 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 1029 – zwanej dalej ustawą ooś) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm. – zwanej dalej ustawą Kpa), oraz § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 62, § 3 ust. 1 pkt 81 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku PRZY PARKU Sp. z o.o. S.K.A., ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań, działającej przez pełnomocnika Romana Jagodzińskiego z dnia 25.03.2022 roku, biorąc pod uwagę opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu znak PO.ZZŚ.4.435.201.2022.MS.1 z dnia 07.04.2022r., opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu znak NS.9011.1.95.2022.IK z dnia 13.04.2022r. oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak WOO- I.4220.71.2022.IJ.3 z dnia 20.06.2022r., Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

### **stwierdza**

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie siedmiu budynków usługowych (budynków zamieszkania zbiorowego typu apart-hotel), budynku biurowego i budynku hotelowego w Jankowicach, gm. Tarnowo Podgórne, na dz. ew. nr 287/5, 287/6, 287/7, 287/8, 287/10, 287/11, 287/12, obręb Jankowice oraz wskazując na konieczność uwzględnienia następujących warunków i wymagań:

1. Na etapie realizacji przedsięwzięcia zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych należy zorganizować na terenie utwardzonym i uszczelnionym, a miejsca postoju i serwisowania maszyn budowlanych i sprzętu transportowego dodatkowo uszczelnionym, tak aby zabezpieczyć miejsca przed ewentualnym przedostawaniem się substancji niebezpiecznych (ropopochodnych) do gruntu.
2. We wszystkich ww. miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
3. W przypadku ewentualnego pojawienia się wycieków zanieczyszczeń do gruntu należy podjąć natychmiastowe działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.
4. Powstające w trakcie prowadzenia prac budowlanych oraz eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady, należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach, w odpowiednio oznakowanych, szczelnych pojemnikach lub kontenerach na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać zewnętrznym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
5. Wody opadowe i roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej należy zagospodarować na terenie działki inwestycyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe pochodzące z terenów utwardzonych tj. dróg, parkingów, przed wprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w odpowiednio dobranych separatorach i osadnikach.
6. Budynki należy zaopatrzyć w wodę z gminnej sieci wodociągowej na podstawie umowy zawartej z gestorem.
7. Ścieki bytowe należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy zawartej z gestorem sieci.

8. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji.

9. Na terenie inwestycji nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego.

10. Budynki ogrzewać z wykorzystaniem gruntowych pomp ciepła oraz paliwa gazowego lub innego paliwa charakteryzującego się takimi samymi bądź mniejszymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub stosować źródła, które nie powodują emisji substancji do powietrza.

11. Na etapie realizacji prace budowlane i montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00-22.00.

12. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie prowadzić wycinki drzew i krzewów.

II. Integralną częścią decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia stanowiąca załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 – mapa z obszarem oddziaływania.

## **Uzasadnienie**

W dniu 25.03.2022 roku do Wójta Gminy Tarnowo Podgórne wpłynął wniosek PRZY PARKU Sp. z o.o. S.K.A., ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań, działającej przez pełnomocnika Romana Jagodzińskiego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie siedmiu budynków zamieszkania zbiorowego typu apart-hotel, budynku biurowego i budynku hotelowego w Jankowicach, gm. Tarnowo Podgórne, na dz. ew. nr 287/5, 287/6, 287/7, 287/8, 287/10, 287/11, 287/12, obręb Jankowice.

Przedmiotowe przedsięwzięcie na podstawie § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 62, § 3 ust. 1 pkt 81 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie działek o nr ewidencyjnych 287/5, 287/6, 287/7, 287/8, 287/10, 287/11, 287/12, obręb Jankowice, nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wydanym w sprawie oświadczeniem Wójta Gminy Tarnowo Podgórne wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24 m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372) jest w analizowanym przypadku Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy z 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 1029), organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Pismem z dnia 01.04.2022r. znak WZP.6220.17.2022 tutejszy organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Tą samą sygnaturą pisma Wójt Gminy Tarnowo Podgórne zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) oraz art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1029).

W Opinii z dnia 07.04.2022r. znak PO.ZZŚ.4.435.201.2022.MS.1 Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i wskazało na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań.

W Opinii Sanitarnej z dnia 13.04.2022r. znak NS.9011.1.95.2022.IK Państwowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i odstąpił od określenia zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 19.04.2022r. znak WOO-I.4220.71.2022.IJ.1 zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy. Pismem z dnia 26.04.2022r. znak WOO-I.4220.71.2022.IJ.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu poinformował o konieczności uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne pismem z dnia 28.04.2022r. wezwał pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Pełnomocnik Inwestora zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do 31.05.2022r. W dniu 26.05.2022r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia, które zostało przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. W postanowieniu z dnia 20.06.2022r. znak WOO-I.4220.71.2022.IJ.3 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu stwierdził, że dla przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego tutejszy organ poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wypowiedziała się odnośnie materiałów i dowodów zebranych podczas prowadzonego postępowania.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie:

- zespołu pięciu trzykondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego typu apartotel z przynależnymi miejscami parkingowymi (176 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 1173,17 m<sup>2</sup>;
- dwóch trzykondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego typu apartotel z przynależnymi miejscami parkingowymi (80 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 959,91 m<sup>2</sup>;
- sześciokondygnacyjnego budynku hotelowego z przynależnymi miejscami parkingowymi (88 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 1724 m<sup>2</sup>;
- trzykondygnacyjnego budynku biurowego z przynależnymi miejscami parkingowymi (46 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 117,96 m<sup>2</sup>.

Jak wynika z k.i.p. przedsięwzięcie charakteryzuje się następującymi parametrami: zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą - 3,7 ha, zespoły parkingów wraz z infrastrukturą - 1,05 ha, drogi o łącznej długości 1,4 km, wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej o długości 1,2 km. Drogi mają być wykonane z kostki brukowej. Miejsca parkingowe będą zlokalizowane głównie na geokracie i w niewielkiej części na kostce brukowej.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a i c ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że w najbliższym otoczeniu planowanego do realizacji zespołu budynków znajdują się tereny wykorzystywane rolniczo. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej to zabudowa zagrodowa zlokalizowana w odległości ok. 600 m na północ od planowanej inwestycji.

Głównym źródłem hałasu, związanym z funkcjonowaniem planowanej inwestycji w porze dziennej i nocnej, będą operacje samochodów osobowych wjeżdżających i wyjeżdżających z naziemnych miejsc parkingowych. Z k.i.p. wynika, że zaplanowano 385 m.p. Uwzględniono również ruch pojazdów ciężarowych związanych z odbiorem odpadów. W analizie akustycznej jako stacjonarne źródła hałasu uwzględniono pracę:

- 303 wentylatorów o poziomie mocy akustycznej 76,5 dB każdy;
- 6 central wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej 53,8 dB, 53,7 dB, 60,9 dB, 58,9 dB, 58,9 dB i 60,9 dB;

- 8 jednostek zewnętrznych klimatyzatorów o poziomie mocy akustycznej 65 dB każda.

Wszystkie ww. urządzenia będą umieszczone na dachach budynków. Wziąwszy pod uwagę wymienione w k.i.p. źródła hałasu wykonano obliczenia rozprzestrzeniania się hałasu emitowanego przez całe przedsięwzięcie do środowiska. Mając na uwadze rodzaj planowanej zabudowy, niewielką prędkość pojazdów, z którą będą się poruszać oraz sąsiedztwo terenów o charakterze rolniczym, nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu może wystąpić w fazie budowy. Będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe i odwracalne. Zatem biorąc pod uwagę art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś należy stwierdzić, iż na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś stwierdzono, że na etapie prac budowlanych emisja substancji do powietrza będzie związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych oraz przemieszczaniem mas ziemnych. Źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Jednakże z uwagi na fakt, iż emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych stwierdza się, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na jakość powietrza. Z k.i.p. wynika, że do budynku hotelowy będzie ogrzewany i chłodzony przy pomocy systemu gruntowych pomp ciepła. Pozostałe budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem kotłów grzewczych zasilanych gazem ziemnym - 11 kotłów o mocy 61 kW każdy. Gruntowe pompy ciepła oraz niskoemisyjne paliwo gazowe zostały uwzględnione w warunku wskazanym w niniejszej decyzji, jako rozwiązanie ukierunkowane na ograniczenie oddziaływania na stan powietrza atmosferycznego. Dopuszczono również możliwość zastosowania paliw charakteryzujących się takimi samymi bądź mniejszymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, co nie wyklucza również możliwości ogrzewania budynków z wykorzystaniem źródeł bezemisyjnych (energia elektryczna, energia odnawialna itp.). Źródłem emisji substancji do powietrza będzie również praca agregatu prądotwórczego oraz spalanie paliw w silnikach pojazdów poruszających się po terenie inwestycji. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia i jego skalę, w tym moc kotłów grzewczych, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza.

Na etapie eksploatacji pobór wody na potrzeby planowanej inwestycji będzie realizowany z wodociągu miejskiego. Powstające ścieki bytowe i ewentualnie przemysłowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dla powierzchni utwardzonych i połaci dachowych ma być wykonane odwodnienie, odprowadzające wody opadowe i roztopowe do planowanych ogrodów deszczowych zlokalizowanych na terenie inwestycji. Ponieważ planowane rozwiązanie minimalizuje utratę naturalnej retencji i przywraca w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter odpływu wód opadowych i roztopowych wpisano je jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, i, j ustawy ooś w oparciu o zapisy k.i.p. ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach wodno-błotnych oraz obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, górskich, leśnych oraz obszarach przylegających do jezior. Z k.i.p. nie wynika, aby przedsięwzięcie było zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe oraz archeologiczne, nie będzie zlokalizowane także na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na obszarze o umiarkowanej gęstości zaludnienia. W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy ooś na podstawie informacji zawartych w k.i.p. ustalono, iż wytwarzane na etapie realizacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia odpady stanowiły będą głównie odpady budowlane, które po czasowym

selektywnym magazynowaniu przekazywane będą uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszej decyzji nałożono na wnioskodawcę warunek aby na terenie inwestycji nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania planowanych budynków. Odpady te będą magazynowane selektywnie w przystosowanych do tego celu pojemnikach, ustawionych w wydzielonych, zabezpieczonych miejscach, a następnie będą przekazywane uprawnionym w zakresie gospodarowania odpadami podmiotom.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do przepisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy ooś należy uznać, że planowana inwestycja nie należy do zakładów o dużym ani zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii wskazanych 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). Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Uwzględniając przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś uznano, iż ze względu na charakter, skalę i rodzaj inwestycji w fazie eksploatacji nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Uwzględniając kryteria, o których mowa w art. 63 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy ooś należy uznać, iż eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych oraz wpływem na różnorodność biologiczną.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt lit. e 2 ustawy ooś, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916), a najbliższym położonym obszarem Natura 2000 jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grądy Bytyńskie PLH300051, oddalony o 6,5 km od przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na gruncie ornym, a jego realizacja, jak wskazał wnioskodawca, nie będzie się wiązać z wycinką drzew i krzewów. W obrębie planowanego przedsięwzięcia znajdzie się las o pow. 0,39 ha wyłączony spod zainwestowania. Działki przeznaczone pod realizację przedsięwzięcia od kierunku zachodniego przylegają do poeksploatacyjnego zbiornika wodnego. W uzupełnieniu k.i.p przedłożono wyniki obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych 05, 13 i 19.05.2022 r. Na terenie przedsięwzięcia i w sąsiedztwie nie stwierdzono obecności roślin i grzybów gatunków chronionych. W zbiorniku wodnym stwierdzono obecność żaby wodnej, a w podmokłym zaniżeniu terenu na dz. 288/2 i 289/7 stwierdzono obecność kumaka nizinnego. Stwierdzono obecność 13 lęgowych gatunków ptaków, w tym, w zbiorniku wodnym, lęgowe łabędzie nieme. Przewiduje się posadzenia pasa zadrzewień wzdłuż zachodniej granicy przedsięwzięcia od strony zbiornika wodnego oraz wzdłuż północnej granicy. Nasadzenia te pozwolą połączyć las na dz. 287/9 z zadrzewieniem przydrożnym. W celu ochrony istniejącej szaty roślinnej i krajobrazu nałożono w decyzji warunek, aby w związku z realizacją przedsięwzięcia nie prowadzić wycinki drzew i krzewów. Wycinki nie należy prowadzić niezależnie od tego czy na jej przeprowadzenie jest wymagane zezwolenie. Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi w decyzji

warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 3 ustawy ooś przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność, możliwości ograniczenia oddziaływania, a także możliwość powiązań z innymi przedsięwzięciami ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a także stanowiska Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 85 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podaje do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Zgodnie z art. 127 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego stronie służy prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, Al. Niepodległości 16/18, za pośrednictwem Wójta Gminy, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Dokument podpisany  
z up. Wójta Gminy  
przez II Zastępcę Wójta  
Piotra Kaczmarka

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.
2. Mapa z obszarem oddziaływania.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora-Pan Roman Jagodziński
2. Strony wg rozdzielnika zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i z art. 49 Kpa
3. UG a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu  
ul. J. H. Dąbrowskiego 79  
60- 529 Poznań
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu  
ul. Gronowa 22  
61- 655 Poznań
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Poznaniu  
ul. Szewska 1  
61-760 Poznań

Sprawę prowadzi:

Małgorzata Weymann – Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego i zagadnień środowiskowych,  
malgorzata.weymann@tarnowo-podgorne.pl, tel. 61 10 23 045

## Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie:

- zespołu pięciu trzykondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego typu apartotel z przynależnymi miejscami parkingowymi (176 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 1173,17 m<sup>2</sup>;
- dwóch trzykondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego typu apartotel z przynależnymi miejscami parkingowymi (80 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 959,91 m<sup>2</sup>;
- sześciokondygnacyjnego budynku hotelowego z przynależnymi miejscami parkingowymi (88 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 1724 m<sup>2</sup>;
- trzykondygnacyjnego budynku biurowego z przynależnymi miejscami parkingowymi (46 miejsc) i drogą wewnętrzną o powierzchni 117,96 m<sup>2</sup>.

Przedsięwzięcie charakteryzuje się następującymi parametrami: zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą - 3,7 ha, zespoły parkingów wraz z infrastrukturą -1,05 ha, drogi o łącznej długości 1,4 km, wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej o długości 1,2 km. Drogi mają być wykonane z kostki brukowej. Miejsca parkingowe będą zlokalizowane głównie na geokracie i w niewielkiej części na kostce brukowej. Obsługę komunikacyjną przedmiotowego przedsięwzięcia przewidziano realizować z drogi publicznej poprzez drogę powiatową zlokalizowaną na działce o nr ewid. 204/3, z ul. Poznańskiej oraz poprzez teren działki o nr ewid. 287/5.

Budynek hotelowy będzie ogrzewany i chłodzony przy pomocy systemu gruntowych pomp ciepła. Pozostałe budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem kotłów grzewczych zasilanych gazem ziemnym - 11 kotłów o mocy 61 kW każdy.

Na etapie eksploatacji pobór wody na potrzeby planowanej inwestycji będzie realizowany z wodociągu miejskiego. Powstające ścieki bytowe i ewentualnie przemysłowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dla powierzchni utwardzonych i połaci dachowych ma być wykonane odwodnienie, odprowadzające wody opadowe i roztopowe do planowanych ogrodów deszczowych zlokalizowanych na terenie inwestycji. Wody opadowe i roztopowe z parkingów i dróg przed wprowadzeniem do gruntu będą podczyszczane w odpowiednio dobranych separatorach i osadnikach.

Wytwarzane na etapie realizacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia odpady stanowiły będą głównie odpady budowlane, które po czasowym selektywnym magazynowaniu przekazywane będą uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Na terenie inwestycji nie należy wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego, a niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać należy w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania planowanych budynków. Odpady te będą magazynowane selektywnie w przystosowanych do tego celu pojemnikach, ustawionych w wydzielonych, zabezpieczonych miejscach, a następnie będą przekazywane uprawnionym w zakresie gospodarowania odpadami podmiotom.