

Znak sprawy: RIT.6220.12.18.2025.AW

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 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 2024r., poz. 1112 ze zm.), art. 104 ustawy

z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi 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.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.05.2025 r. Pani Elżbiety Tymszan, zam. Orzelec 10A, 66-446 Deszczno,

s t w i e r d z a m

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 44/5 w obrębie Koszęcin, gmina Deszczno.

Ustala się następujące warunki i wymagania co do realizacji inwestycji:

1. Do realizacji przedmiotowej inwestycji stosować urządzenia i sprzęt budowlany sprawny technicznie, spełniający wymogi dopuszczające go do użytku; rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo — wodnego przed zanieczyszczeniem.
2. Wszelkie prace ziemne prowadzić w sposób zapewniający ochronę gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.
3. Nowoprojektowaną zabudowę mieszkalną oraz towarzyszącą jej infrastrukturę techniczną, w tym ogrodzenie w obrębie sąsiadującego z terenem inwestycji kanału Siedlickiego (działka nr 68 obręb: Koszęcin, gm. Deszczno) i istniejącego na terenie działki inwestycyjnej stawu, posadzić w odległości zapewniającej możliwość przeprowadzenia ich swobodnej mechanicznej konserwacji przy użyciu powszechnie wykorzystywanych do tego celu maszyn i urządzeń.
4. Zaplecze budowy oraz bazę materiałowo — sprzętową zorganizować z dala od ww. kanału Siedlickiego oraz istniejącego stawu, w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalną ingerencję w powierzchnię terenu, z przywróceniem stanu pierwotnego po zakończeniu prac.
5. Zaopatrzenie nowoprojektowanych budynków w wodę realizować z 40 indywidualnych studni, które należy eksploatować w ramach zwykłego korzystania z wód w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5,0 m³/dobę. Na wykonanie urządzeń wodnych umożliwiających pobór wód podziemnych studni o głębokości większej niż 30 m, należy uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne.

6. Ścieki bytowe powstające na etapie funkcjonowania inwestycji odprowadzać do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewniając ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków. W przypadku wykonania w rejonie planowanej inwestycji sieci kanalizacji sanitarnej, budynki te należy podłączyć do sieci.
7. Po zakończeniu robót budowlanych uporządkować teren inwestycji.

Uzasadnienie

Dnia 23.05.2025 r. do Urzędu Gminy w Bogdańcu wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim znak: SKO.Go/450-Sz.M./710/25 z dnia 21.05.2025 r. wyznaczające Wójta Gminy Bogdaniec do załatwienia wniosku z dnia 14.05.2025 r. Pani Elżbiety Tymczas w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 44/5 w obrębie Koszęcin, gmina Deszczno.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi 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.) oraz w myśl art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o ooś, jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wniosek spełniał wymogi określone w art. 74 ust. 1 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.), w związku z czym Wójt Gminy Bogdaniec w dniu 29.05.2025 r. zgodnie z art. 73 ust. 1 w/w ustawy oraz art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego powiadomił strony o wszczęciu postępowania i o wystąpieniu do organów współdziałających o opinię. Organami opiniującymi w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji są Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp.

Dnia 25.07.2025 r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 25.07.2025 r. znak WZŚ.4220.286.2025.KS o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Dnia 13.10.2025 r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. z dnia 13.10.2025 r. znak: PG.ZZŚ.4901.145.2025.KW, z którego wynika, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. nie wyraził opinii w terminie 14 dni, wobec czego zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś Wójt Gminy Bogdaniec uznał, że organ ten nie ma zastrzeżeń co do planowanej inwestycji.

Następnie zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów przed wydaniem decyzji. Z możliwości tej nie skorzystała żadna ze stron w toczącym się postępowaniu.

Zgodnie z art. 64 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.), wydając niniejszą decyzję, zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2, uwzględniono łącznie uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1.

Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia jest budowa do 40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewid. 44/5 w obrębie Koszęcin, gmina Deszczno, o łącznej powierzchni działki 44 500 m². Cała działka zostanie przekształcona.

Planowane jest wykonanie infrastruktury w postaci: przyłączy do sieci elektroenergetycznej, montażu zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, dróg wewnętrznych i garaży.

Otoczenie w/w działek stanowią: od północy – droga, grunty rolne zabudowane, grunty rolne IV, VIb, V i VI klasy, łąki; od południa – grunty rolne V klasy, grunty klasy V znajdujące się pod stawami, rów; od wschodu – grunty rolne klasy V i VI, grunty rolne klasy VI znajdujące się pod stawami; od zachodu – rów, łąki, grunty rolne klasy V i VI. Najbliższe zabudowania mieszkalne znajdują się: na północy na działce nr ewid. 43/6 obręb Koszęcin – w odległości ok. 129 m.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 63 ustawy ooś, po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia oraz przedłożonej karty informacyjnej, stwierdzono, że nie jest ono zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, w tym siedliskach łęgowych i ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, na obszarach górskich, leśnych, na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej. Zachodnia części działki inwestycyjnej znajduje się na terenie obszaru zagrożonego powodzią od wód gruntowych.

Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarami objętymi ochroną w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione. Najbliższy obszar objęty ochroną występujący w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia to: obszar chronionego krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty” położony w odległości ok 0,8 km na zachód od planowanej inwestycji. Najbliżej położony obszar Natura 2000 Ujście Warty PLC080001 znajduje się w odległości ponad 2,5 km. Analizowana inwestycja położona jest poza granicami projektowanych korytarzy ekologicznych.

Obszar planowanej inwestycji charakteryzuje się umiarkowanymi walorami krajobrazowymi. Nie stanowi także krajobrazu priorytetowego w rozumieniu Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego zatwierdzonego uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r.

Według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r. poz. 335), przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 33 0 kodzie GW600033 oraz na terenie Jednolitej

Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie Kanał Postomski do Lubniewki o kodzie RW600010189619. Rozpatrywana inwestycja nie ma wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu do środowiska oraz niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń i pyłów do powietrza, których źródłem będzie sprzęt budowlany. Będą to typowe emisje charakterystyczne dla robót budowlanych, które uzależnione będą od czasu ich trwania. Oddziaływanie hałasu ustanie po zakończeniu robót budowlanych. Powstawać będą ścieki socjalno-bytowe związane z funkcjonowaniem budowy, której teren zostanie wyposażony w przenośne toalety obsługiwane przez uprawnione firmy zewnętrzne. Jeżeli będzie zachodziła potrzeba dokonania odwodnienia, zostaną zaplanowane odpowiednie środki zabezpieczające wykopy budowlane, w tym ewentualne zastosowanie systemów tymczasowego odwodnienia (np. drenaż liniowy, igłofiltry). Ewentualne odwodnienia będą prowadzone nie dłużej niż 30 dni. Wody z wykopów w stanie niezmienionym będą odprowadzane na teren znajdujący się w obrębie tej samej działki. Wytwarzane będą odpady, głównie z grupy 15, 17 i 20 wg katalogu odpadów, które inwestor zobowiązuje się przekazać do dalszego zagospodarowania firmom zewnętrznym posiadającym odpowiednie zezwolenia. Wszelkie oddziaływania związane z etapem realizacji będą miały charakter okresowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony czasem trwania robót budowlanych.

Do czasu skanalizowania osiedla, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika bezodpływowego. Do każdego z budynków planowany jest osobny zbiornik bezodpływowy. Zgodnie z deklaracją Wnioskodawcy budynki zaopatrywane będą w wodę pochodzącą z ujęć własnych w ramach zwykłego korzystania z wód. Do ogrzewania budynków i wody planuje się wykorzystać ogrzewanie elektryczne, piece gazowe oraz pompy ciepła. Woda opadowa będzie zagospodarowywana w sposób naturalny wsiąkając w grunt w granicach terenu objętego inwestycją, dopuszcza się również gromadzenie wody w szczelnych zbiornikach z możliwością jej późniejszego wykorzystania do celów ogrodowych. Powstawać będą głównie odpady komunalne, które będą gromadzone selektywnie w przeznaczonych do tego szczelnych pojemnikach, a następnie odbierane regularnie przez podmiot do tego uprawniony. Etap eksploatacji nie będzie wiązał się z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza, która jest głównym czynnikiem pogorszającym stan klimatu. W trakcie użytkowania wielkość emisji hałasu wzrośnie nieznacznie z tytułu powstałych nowych gospodarstw domowych. Przedsięwzięcie, ze względu na rozwiązania projektowe, jest także odporne na zmiany klimatu.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanej inwestycji brak jest przesłanek do stwierdzenia możliwości powstania oddziaływań skumulowanych o znaczącym charakterze. Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych ani z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia ryzyka poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

Po przeanalizowaniu wniosku, biorąc pod uwagę szczegółowość załączonej informacji, wymagane prawem opinie, rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia, możliwy wpływ planowanej inwestycji na środowisko oraz po rozpatrzeniu całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydano w oparciu o:

- a. złożony wniosek zainteresowanej strony wraz z kartą informacyjną,
- b. przeprowadzone postępowanie stosownie do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie

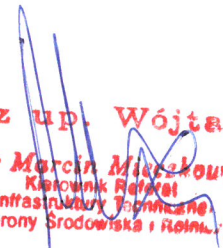
środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.),

- c. wymogi dotyczące ochrony przyrody oraz środowiska.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Gmina odstępuje od e-Doręczeń z uwagi na brak kompatybilności systemów dziedzicznych funkcjonujących w Urzędzie Gminy Bogdaniec, brak możliwości automatyzacji wysyłki dokumentów generowanych masowo oraz brak możliwości masowego przeszukiwania bazy adresów elektronicznych.


z up. Wójta
mgr Marcin Mielchowski
Kierownik Referatu
Infrastruktury Technicznej
Ochrony Środowiska i Rekreacji

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp.

Załącznik nr 1 do decyzji z dnia 4 listopada 2025 r.

Przedmiotem inwestycji jest budowa do 40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz drogami wewnętrznymi.

Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie działki o nr ewid. 44/5 obręb: Koszęcin gm. Deszczno o całkowitej powierzchni 44 500 m². Przewiduje się, że powierzchnia zabudowy zajmować będzie obszar 8 000 m², a powierzchnie utwardzone (parkingi, drogi wewnętrzne, podjazdy) ok. 3 000 m².

Wjazd na teren przedsięwzięcia odbywał się będzie z drogi powiatowej nr 1282F.

W ramach realizacji ww. zamierzenia inwestycyjnego przewidziano m.in. wykonanie:

- do 40 budynków mieszkalnych wolnostojących jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m² z poddaszem użytkowym, o wysokości kalenicy do 9 m,
- garaży wbudowanych lub wolnostojących,
- ciągów komunikacyjnych i pieszych,
- dwóch miejsc postojowych na każdy budynek,
- infrastruktury technicznej (przyłączy energetycznych, gazowych, wodnych),
- 40 ujęć wód podziemnych (40 studni),
- 40 szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki socjalno-bytowe po jednym dla każdego domu,
- dróg wewnętrznych,
- terenów zielonych.

Nowoprojektowane budynki planuje się wykonać w technologii tradycyjnej, przy zastosowaniu tradycyjnych, ogólnodostępnych materiałów budowlanych. Zakres robót związanych z wykonaniem inwestycji obejmie roboty ziemne, murarskie, dekarские, tynkarskie i instalacyjno-montażowe.

Budynki będą posadowione na gruncie na ławach fundamentowych. Mury i ściany wykonane zostaną z bloczków (betonowych, gazobetonowych, silikatowych) oraz pustaków ceramicznych. Planowane dachy dwu lub wielospadowe kryte będą dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. Do budynków zostaną przyłączone media po uzgodnieniu z ich dostawcami. Planowane ogrzewanie budynków – elektryczne, gazowe oraz pompy ciepła. Na pozostałej niezabudowanej części działki powstaną miejsca parkingowe, podjazdy, przydomowe tereny zielone.

Drogi wewnętrzne, parkingi i podjazdy zaprojektowano o nawierzchni z kostki betonowej brukowej, kostki granitowej, płyt betonowych lub ceramicznych, żwirowej/kruszywa naturalnego albo ażurowej np. z płyt ażurowych betonowych lub krutek trawnikowych. Dobór konkretnego rodzaju nawierzchni zależny będzie od preferencji przyszłego użytkownika działki.

Budynki zaopatrywane będą w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych (studni), a ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych bezodpływowych zbiorników (szamb).

Wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą w sposób naturalny poprzez infiltrację w grunt. Dopuszcza się również gromadzenie wody w szczelnych zbiornikach z możliwością jej późniejszego wykorzystania do celów ogrodowych.

Powstające odpady będą gromadzone w pojemnikach i odbierane przez firmy posiadające wymagane prawem zezwolenia.