

Bogdaniec, dn. 6 marca 2026 r.

Znak sprawy: **RIT.6220.15.21.2025.AW**

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., 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 28.05.2025 r. Pana Piotra Tymaszana, zam. w Gorzowie Wielkopolskim,

s t w i e r d z a m

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 44 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 121/4, 122/2, 122/3, 122/9 i 123/9 w obrębie Glinik, 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. Plac budowy wyposażać w odpowiednią ilość sorbentów, a ewentualne wycieki z maszyn budowlanych natychmiastowo neutralizować przy ich użyciu; zanieczyszczony grunt przekazać do unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom.
3. Naprawy wykorzystywanego sprzętu, konserwacji maszyn budowlanych oraz ich tankowania dokonywać poza terenem inwestycji, w miejscach do tego przystosowanych np. warsztatach i na stacjach paliw.
4. Wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
5. W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych, czynności odwodnieniowe prowadzić bez trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; czas odwadniania wykopów ograniczyć do minimum; ograniczyć również wpływ ww. prac do terenu działek inwestycyjnych, a wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami, po dokonaniu zgłoszenia lub uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeżeli są prawem wymagane.
6. Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi podczas realizacji i eksploatacji inwestycji poprzez minimalizację ich ilości, selektywne ich magazynowanie w odpowiednich pojemnikach, w wydzielonych miejscach, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami oraz przekazywanie odpadów podmiotom uprawnionym do ich dalszego zagospodarowania; odpady niebezpieczne do momentu ich

- odbioru przez uprawnione podmioty magazynować na utwardzonym podłożu, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach.
7. Zaopatrzenie budynków w wodę realizować z gminnej sieci wodociągowej.
 8. Ścieki bytowe powstające na etapie funkcjonowania inwestycji odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie zapewnić ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty, do oczyszczalni ścieków.
 9. Po zakończeniu robót budowlanych uporządkować teren inwestycji.

Uzasadnienie

Dnia 25.07.2025 r. do Urzędu Gminy w Bogdańcu wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim znak: SKO.Go/420-KP/829/25 z dnia 23 lipca 2025 r. wyznaczające Wójta Gminy Bogdaniec do załatwienia wniosku z dnia 28 maja 2025 r. Pana Piotra Tymszana w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr ewid. 121/4, 122/2, 122/3, 122/4, 122/9, 122/10, 123/9 w obrębie Glinik, gmina Deszczno.

W toku postępowania Inwestor zmienił wniosek o wydanie decyzji środowiskowej ograniczając zakres inwestycji poprzez zmniejszenie ilości planowanych do wybudowania budynków mieszkalnych z 64 na 44 oraz wyłączenie z obszaru inwestycji terenu działek nr 122/4 i 122/10 w obrębie Glinik, 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 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. Kolejno wystąpiło do organów współdziałających o opinię co do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. 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 14 stycznia 2026 r. do tegoż urzędu wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 14 stycznia 2026 r. znak WOOŚ.4220.44.2025.DB (WZŚ.4220.390.2025.DB) o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Dnia 28 stycznia 2026 r. do tegoż urzędu wpłynęło stanowisko Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. z dnia 28 stycznia 2026 r. znak: PG.ZZŚ.4901.211.2025.KW, z którego wynika, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji. Jednocześnie Organ ten określił warunki i wymagania dotyczące realizacji inwestycji. Warunki te uwzględniono w całości i wpisano do decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. nie wyraził opinii w terminie 14 dni, wobec czego zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o oś 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.

Przedsięwzięcie polega na budowie 44 domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 121/4, 122/2, 122/3, 122/9, 123/1 w obrębie Glinik, gmina Deszczno, o łącznej powierzchni działek 7,9078 ha. Na cele inwestycji zagospodarowana zostanie powierzchnia do 7,9078 ha. Z zakresu opracowania wyłączono obszar o powierzchni 0,2 ha na działce nr 121/4 stanowiący grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-RVI).

Obszar działek stanowią głównie użytki rolne, w tym grunty orne, łąki i pastwiska oraz nieużytki. Nieliczne zadrzewienia znajdujące się na działce zostaną usunięte, poza wskazanym wyżej obszarem oznaczonym Lzr-RVI.

Najbliższe sąsiedztwo inwestycji stanowią użytki rolne, tereny leśne oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa.

Jak wskazano powyżej wykorzystana zostanie całość powierzchni ww. działki, na której to wydzielone zostaną 44 mniejsze działki (nieruchomości) o powierzchni od około 850 m² do nawet 2600 m² każda. Na pojedynczych nieruchomościach powstaną budynki o powierzchni zabudowy do 200 m² z poddaszem użytkowym oraz podjazdy i miejsca postojowe, wykonane z kostki brukowej oraz przydomowe ogrody.

Poszczególne nieruchomości zostaną skomunikowane drogami wewnętrznymi z nawierzchni utwardzonej z kostki brukowej. Do czasu zakończenia budowy wszystkich budynków będzie to droga gruntowa.

Domki jednorodzinne zostaną przyłączone do sieci wodociągowej, energetycznej oraz wykonane zostaną 44 zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków bytowych o pojemności do 10 m³ każdy.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 63 ust. o oś, 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 siedliskach łąkowych i ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, na obszarach górskich, leśnych, w strefach ochronnych ujęć wód, 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.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w granicach korytarzy ekologicznych ani w strefach wyznaczonych obszarów objętych ochroną, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r.

o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach sieci Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji obszarów. Najbliżej usytuowany jest obszar chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci” w odległości ok. 5,81 km. Dalej, w odległości ok. 6,78 km znajdują się dwa obszary Natura 2000, tj. obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002 i Ujście Noteci PLH080006.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego zatwierdzonym uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. inwestycja usytuowana zostanie poza wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi.

Analizowana inwestycja będzie położona poza obszarem głównego zbiornika wód podziemnych, a także poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

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), inwestycja zlokalizowana będzie na terenie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600033, której stan ilościowy i stan chemiczny oceniono jako dobry, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jako niezagrażona. Ponadto, przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o nazwie Kanał Postomski do Lubniewki o kodzie RW600010189619. Jest to silnie zmieniona część wód, stan ogólny (brak danych), a ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jako zagrażona.

Rozpatrywana inwestycja nie ma wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych zlokalizowanych na wyżej wskazanych jednolitych częściach wód.

Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z emisją hałasu i nieorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza, których źródłem będą pojazdy mechaniczne transportujące surowce oraz użyte urządzenia: dźwigi, podnośniki, wiertarki, szlifierki. Obiekty budowlane wykonane zostaną przy użyciu standardowych materiałów budowlanych oraz w technologiach typowych dla budownictwa ogólnego. Na terenie objętym inwestycją nie będzie odbywać się tankowanie ani naprawa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji. Zastosowane zostaną przenośne toalety na ścieki bytowe. Powstawać będą przede wszystkim odpady „budowlane” z grupy 17 i 15 wg Katalogu odpadów. W przypadku konieczności dokonania wycinki drzew i krzewów na etapie realizacji przedsięwzięcia inwestor wystąpi o odpowiednie zezwolenia. Oddziaływania te będą krótkookresowe i lokalne, a także nie będą miały charakteru znaczącego. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Na etapie użytkowania założono, że źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza będzie proces spalania paliw (gazu) w zastosowanych indywidualnych urządzeniach grzewczych. Inwestor przewiduje możliwość wykorzystania innych alternatywnych źródeł ogrzewania (np. pomp ciepła). Nieznaczną, nieorganizowaną emisję zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza wystąpi w trakcie spalania paliw w pojazdach mieszkańców poruszających się po wewnętrznych drogach dojazdowych i parkingach. Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą samochody osobowe oraz sprzęt wykorzystywany do pielęgnacji przydomowych ogrodów (kosiarki elektryczne i spalinowe, wertykatory, dmuchawy, itp.). Jednak uwzględniając ilości i rodzaj emisji ocenia się, że oddziaływania na etapie funkcjonowania inwestycji będą niewielkie oraz dotrzymane zostaną dopuszczalne normy w środowisku.

Ścieki bytowe odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych (szamb). W przypadku doprowadzenia sieci kanalizacyjnej do tych terenów wykonane zostaną przyłącza kanalizacyjne. Woda pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Wody opadowe i roztopowe połaci dachowych i terenów utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne. Powstawać będą odpady komunalne, które będą gromadzone w wyznaczonych miejscach i przekazywane uprawnionym podmiotom.

Rozpatrywana inwestycja nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi tego typu przedsięwzięciami. Inwestycja będzie prowadzona etapowo — nie nastąpi zatem kumulacja emisji w trakcie realizacji inwestycji.

Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na ewentualne zmiany klimatu. Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie użytkowanym przez człowieka. Przedsięwzięcie nie będzie źródłem emisji gazów cieplarnianych. Inwestycja nie spowoduje także zajęcia terenów zdolnych do pochłaniania tego rodzaju gazów.

Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych ani z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia wystąpienia ryzyka 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 pośrednictwem Wójta Gminy Bogdaniec w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

z up. Wójta

Tomasz Kobus

Kierownik Referatu
Rozwoju Gospodarczego

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej)

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. 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.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem inwestycji będzie budowa do 44 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz drogami wewnętrznymi.

Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie działek o nr ewid. 121/4, 122/2, 122/3, 122/9 i 123/9 obręb: Glinik, gmina Deszczno o łącznej powierzchni 79 078 m². Przewiduje się, że powierzchnia zabudowy zajmować będzie obszar do 8 800 m², a powierzchnie utwardzone (parkingi, drogi wewnętrzne, podjazdy) do 3 600 m².

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

- do 44 budynków mieszkalnych wolnostojących jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m² z poddaszem użytkowym, o wysokości kalenicy do 9 m,
- do 44 garaży wbudowanych lub wolnostojących,
- ciągów komunikacyjnych i pieszych,
- dwóch miejsc postojowych na każdy budynek,
- infrastruktury technicznej (przyłączy energetycznych, gazowych, wodnych),
- szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki socjalno-bytowe 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 niepodpiwniczone, maksymalnie dwukondygnacyjne składające się z parteru (z garażem lub bez) i poddasza (użytkowego lub nieużytkowego) o powierzchni do 200 m². Posadowione zostaną 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 tj.: prąd, gaz, woda 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.

Na terenie inwestycji zostaną wydzielone 44 odrębne działki z przeznaczeniem na cele budowlane. Na każdej działce wykonany zostanie jeden wolnostojący budynek mieszkalny.

Budynki zaopatrywane będą w wodę z sieci wodociągowej, 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.