

Bogdaniec, dnia 21 lipca 2026 r.

RIT.6220.18.24.2025.AW

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 ze zm. – dalej „kpa”) i art. 59 ust. 1 pkt 2, art. 61 ust. 1 i 3, art. 71, art. 72 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82, 85 oraz art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670), § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Agnieszki Kozłowskiej w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 199/3 w obrębie Łupowo, gmina Bogdaniec oraz po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. oraz uzgodnień Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

działając w oparciu o:

1. Raport o oddziaływaniu na środowisko w/w. przedsięwzięcia,
2. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. wyrażone w postanowieniu znak: WOOŚ.4221.153.2025.MS z dnia 13 maja 2026 r.,
3. Brak zastrzeżeń Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp.,
4. Uzgodnienie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. wyrażone w postanowieniu z dnia 15 stycznia 2026 r., znak: PG.ZZŚ.4900.48.2025.KW,
5. Brak wniosków i uwag, jakie można było zgłosić w postępowaniu z udziałem społeczeństwa po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

ustalam

następujące środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 199/3 w obrębie Łupowo, gmina Bogdaniec.

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedmiotem planowanego przedsięwzięcia jest budowa do siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 199/3 obręb Łupowo, gmina Bogdaniec, powiat gorzowski o powierzchni zabudowy do 0,84 ha.

II. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. Warstwę czynną gleby (humus) zdjąć i zgromadzić osobno od pozostałego urobku, następnie wykorzystać do rekultywacji terenu.
2. Po zakończeniu prac ziemnych powierzchnię biologicznie czynną zrekultywować obsiewając bądź sadząc roślinność rodzimych gatunków.
3. Wykopy zabezpieczyć przed wpadaniem i przypadkowym uwięzieniem w nich zwierząt.

4. Wykopy każdorazowo przed przystąpieniem do robót sprawdzać pod kątem obecności zwierząt, a w przypadkach ich stwierdzenia bezpiecznie przenieść poza plac budowy, w miejsca zgodne siedliskowo.
5. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dziennej (między 6:00 – 22:00).
6. 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.
7. 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.
8. Naprawy wykorzystywanego sprzętu, konserwacji maszyn budowlanych oraz ich tankowania dokonywać poza terenem inwestycji, w miejscach do tego przystosowanych np. warsztatach i na stacjach paliw.
9. Wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
10. Zaplecze budowy oraz bazę materiałowo-sprzętową zorganizować z dala od kanału Maszówek, w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalną ingerencję w powierzchnię terenu, z przywróceniem stanu pierwotnego po zakończeniu prac.
11. Zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty typu Toi Toi, a następnie zapewnić ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty, do oczyszczalni ścieków.
12. 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.
13. Wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganizowany (powierzchniowo) do gruntu w granicach działki, do której Inwestor posiada tytuł prawny, w sposób, który nie spowoduje zmian stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
14. Po zakończeniu robót budowlanych uporządkować teren inwestycji.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o ooś:

1. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z indywidualnych ujęć wody (studni) w ramach zwykłego korzystania z wód, do czasu podłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej. Na wykonanie studni o głębokości większej niż 30 m, należy uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne.
2. Nowoprojektowane budynki mieszkalne przyłączyć do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku zgody właściciela sieci na przyłączenie ich do sieci kanalizacji sanitarnej, należy uzbroić je w szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki (szamb) o pojemności do 30 m³.
3. Nowoprojektowaną zabudowę mieszkalną wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz ogrodzenie w obrębie sąsiadującego z terenem inwestycji kanału Maszówek, posadzić w odległości zapewniającej możliwość przeprowadzenia jego swobodnej mechanicznej konserwacji przy użyciu powszechnie wykorzystywanych do tego celu maszyn i urządzeń.

IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie:

1. oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę,
2. postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

UZASADNIENIE

Dnia 29 sierpnia 2025 r. Pani Agnieszka Kozłowska wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 199/3 w obrębie Łupowo, gmina Bogdaniec, a w związku z lokalizacją planowanej inwestycji na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty” na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy zawnioskowała również o przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Do w/w wniosku dołączono:

1. Poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmującą obszar, na który będzie ono oddziaływać,
2. Raport o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko wraz z jego zapisem na CD,
3. Opłata skarbową w wysokości 205 zł,
4. Nie załączono wypisu z rejestru gruntów (zgodnie z art. 74 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Przedłożone dokumenty były podstawą do analizy i oceny wpływu przedsięwzięcia na środowisko.

Obwieszczeniem z dnia 9 września 2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie złożonego wniosku, stosując delegację ustawową zawartą w art. 49 i 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 74 ust. 3 ustawy ooś.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, stosownie do art. 77 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, Wójt Gminy Bogdaniec pismem z dnia 9 września 2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, a także do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. o wydanie opinii w sprawie planowanego przedsięwzięcia. O powyższym fakcie strony również zostały poinformowane w formie obwieszczenia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. postanowieniem oznaczonym znakiem WOOŚ.4221.153.2025.MS z dnia 13 maja 2026 r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia w wariantcie wnioskowanym przez inwestora i określił warunki jego realizacji, które uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 15 stycznia 2026 r. znak: PG.ZZŚ.4900.48.2025.KW uzgodnił realizację przedsięwzięcia w wariantcie wnioskowanym przez inwestora i określił warunki jego realizacji, które wpisano w sentencji niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. nie wniósł zastrzeżeń co do planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 79 ustawy o OOŚ przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do jej wydania zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach

którego przeprowadza ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W konsekwencji, tutejszy organ podał do publicznej wiadomości, w formie obwieszczenia z dnia 14 maja 2026 r. informację określone w art. 33 ustawy OOS, w szczególności o możliwości składania uwag i wniosków, wskazując miejsce i 30 dniowy termin ich składania. Ogłoszenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Bogdaniec, w BIP tutejszego organu oraz na tablicy ogłoszeń Sołectwa Łupowo.

Przedstawione w raporcie o oddziaływaniu na środowisko informacje o planowanym przedsięwzięciu są wystarczające do oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko i pozwalają zdefiniować warunki realizacji i eksploatacji, zapewniające ochronę wszystkich komponentów środowiska, konieczne do uwzględnienia do wydania decyzji.

Po przeanalizowaniu raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko organ ustalił warunki jego realizacji, które określone zostały w sentencji decyzji.

Na podstawie ww. raportu o oddziaływaniu na środowisko ustalono, co następuje:

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się wykonanie następujących elementów zagospodarowania terenu:

- do 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- infrastruktury technicznej, w tym:
 - sieci elektroenergetycznej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków;
 - 7 ujęć wód;
 - 7 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - terenów utwardzonych w postaci dojazdów, opasek wokół budynku czy tarasów naziemnych itp.;
 - zieleni urządzonej w postaci ogrodów, skalniaków, zielników;
 - drogi wewnętrznej.

Nowoprojektowane budynki mieszkalne wykonane zostaną jako parterowe z użytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej od 100 m² do 200 m². Szerokość elewacji frontowej przewidziano w granicach od 11 m do 20 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do dolnej krawędzi dachu) wyniesie do 5 m, a maksymalna wysokość głównej krawędzi kalenicy budynków to 9,0 m. Przewiduje się wykonanie dachów dwu lub wielospadowych o równym nachyleniu połaci w zakresie od 25 do 45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwieni, brązu lub odcieniach szarości.

Powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod każdy budynek mieszkalny wynosić będzie około 1 000 m². Na jednej działce planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. Przewidziano też podjazdy i miejsca postojowe o nawierzchni z kostki brukowej oraz przydomowe ogrody.

Do budynków doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd, woda czy kanalizacja. Prąd dostarczany będzie z sieci elektroenergetycznej. Woda pobierana będzie z własnych ujęć wody w ramach zwykłego korzystania z wody. Na potrzeby każdego budynku wykonana zostanie studnia o głębokości do 30 m lub wydajności do 5 m³/dobę. Ten sposób zaopatrzenia budynków w wodę trwać będzie do czasu zrealizowania brakującego odcinka sieci wodociągowej w sąsiedztwie terenu objętego inwestycją. Do czasu skanalizowania terenu, budynki przyłączone zostaną do zbiorników bezodpływowych o pojemności do 30 m³ (każdy budynek przyłączony zostanie do osobnego zbiornika). Do ogrzewania budynków i wody planuje się wykorzystać piece na zasilane energią elektryczną oraz ewentualnie kolektory słoneczne.

Teren, na którym będzie realizowane przedmiotowe przedsięwzięcie, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie w obszarze chronionego krajobrazu „Gorzowsko-Krzeszycka Dolina Warty”.

Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia wskazano w pkt I niniejszej decyzji.

Przedstawione w raporcie o oddziaływaniu na środowisko i jego uzupełnieniach informacje o planowanym przedsięwzięciu są wystarczające do oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko i pozwalają zdefiniować warunki realizacji, eksploatacji i likwidacji, zapewniające ochronę wszystkich komponentów środowiska.

Inwestycję zamierza się zrealizować, w szczególności:

- w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Gorzowsko—Krzyszowska Dolina Warty”;
- w odległości ok. 600 m od granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Witnicko — Dębniańska PLB320015;
- w odległości ok. 2 km od granic specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058;
- w odległości ok. 4 km od granic rezerwatu przyrody „Dębowa Góra”;
- w odległości ok. 1,7 km od granic użytku ekologicznego „Gorzowskie Murawy Kserotermiczne”

Obszar chronionego krajobrazu „Gorzowsko-Krzyszowska Dolina Warty” ustanowiony został rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia na wyszczególnionych obszarach chronionego krajobrazu obowiązuje szereg zakazów, w tym w pkt 2: „zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (...)”.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy przedsięwzięć dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Biorąc pod uwagę powyższe planowane przedsięwzięcie obligatoryjnie musiało zostać poddane procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Szczegółowa analiza, m.in:

- raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wraz z uzupełnieniami;
- rozporządzenia nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 9, poz. 172 ze zm.);
- zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015 r. poz. 783);
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 ze zm.);
- uchwały nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie „Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego”;
- standardowych formularzy danych ww. obszaru Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015;
- przyrodniczej bazy danych Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim;
- ekologicznych uwarunkowań zachowania właściwej drożności korytarzy ekologicznych rangi krajowej i międzynarodowej,

jak również wnikliwe prześledzenie bezpośrednich i pośrednich skutków przedsięwzięcia, zwłaszcza aspektów związanych z lokalizacją, skalą, rodzajem, charakterystyką i uwarunkowaniami jego realizacji, określonych w art. 63 ust 1 ustawy o oś pozwala uznać, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływało na ich przyrodę, w szczególności na osiągnięcie celów ich ochrony oraz utrzymanie we właściwym stanie ochrony przedmiotów ich ochrony, w tym: obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Witnicko — Dębniańska PLB320015, tj. gatunków ornitofauny i ich siedlisk, takich jak: A030 — bocian czarny *Ciconia nigra*, A043 — gęś gęgawa *Anser anser*, A067 — gągoł *Bucephala clangula*, A073 — kania czarna *Milvus migrans*, A074 — kania ruda *Milvus milvus*, A075 — bielik *Haliaeetus albicilla*, A081 — błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, A094 —

rybołów *Pandion haliaetus*, A127 — żuraw *Grus grus*, A215 — puchacz *Bubo Bubo*, A229 — zimorodek *Alcedo atthis*.

W treści Planu zadań ochronnych (dalej ZPO) i standardowego formularza danych (dalej SFD) ww. obszaru Natura 2000, wymienia się szereg istotnych zagrożeń w odniesieniu do przedmiotów jego ochrony: A02.01 — intensyfikacja rolnictwa, A02.03 — usuwanie trawy pod grunty orne, A03.01 — intensywne koszenie lub intensyfikacja, A03.03 — zaniechanie/brak koszenia, A04.03 — zarzucenie pasterstwa, brak wypasu, B01 — zalesianie terenów otwartych, B02.02 — wycinka lasu, C01.01 — wydobywanie piasku i żwiru, C02 — poszukiwanie lub wydobywanie ropy lub gazu, C03.02 — produkcja energii słonecznej, C03.03 — produkcja energii wiatrowej, D01 .02 — drogi, autostrady, D02.01.01 — napowietrzne linie elektryczne i telefoniczne, E01.03 — zabudowa rozproszona, F01.01 — intensywna hodowla ryb, F02.03 — wędkarstwo, F03.01 — polowanie, F04.02 — zbieractwo grzybów, porostów, jagód itp., F05.04 — kłusownictwo, G01 — sporty i różne formy czynnego wypoczynku, G05.11 — śmierć lub uraz w wyniku kolizji, H01 — zanieczyszczenie wód powierzchniowych (limnicznych, lądowych, morskich i słonawych), I01 — obce gatunki inwazyjne, J02.01 — zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie, J02.05 — modyfikowanie funkcjonowania wód — ogólnie, J02.02 — usuwanie osadów (mułu), J02.058.05 — niewielkie projekty hydroenergetyczne, jazy, J03.01 — zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, L01 — inne naturalne katastrofy, U — nieznane zagrożenie lub nacisk.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie jest związana z możliwością zainicjowania ww. zagrożeń, ani też istotnego zwiększenia ich natężenia, ponieważ dotyczy inwestycji niepowiązanej ekologicznie z ww. obszarem Natura 2000, na terenie położonym w odległości ok. 600 m od obszaru Natura 2000. Najbliższe strefy ochrony ptaków znajdują się w odległości ok. 8 km od planowanego przedsięwzięcia i dotyczą strefy utworzonej dla kani rudej *Milvus milvus*.

Cele działań ochronnych w odniesieniu do przedmiotów ochrony OSO Ptaków Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015, wymienione w zał. 4 PZO, nie są spreczne oraz nie kolidują z przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, ponieważ jego wpływ mieści się w zakresie oddziaływania negatywnie nieistotnego oraz zastosowanych zostanie szereg działań minimalizujących jego ewentualne oddziaływanie na cele i przedmioty tego obszaru Natura 2000, tym samym realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie wpłynie znacząco na utrzymanie bądź osiąganie wskaźników określających stan ich ochrony. W związku z powyższym w opinii organu uzgadniającego, realizacja i eksploatacja planowanej inwestycji będzie oddziaływać w stopniu nieznaczającym na przedmioty i cele ochrony Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015 oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058, tj. siedlisk przyrodniczych i gatunków, takich jak: 2330 – wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, 6120 – ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (*Koelerion glaucae*), 6210 – murawy kserotermiczne (*Festuco-Brometea* i ciepłolubne murawy z *Asplenion septentrionalis*-*Festucion pallentis*) – priorytetowe są tylko murawy z istotnymi stanowiskami storczyków, 91T0 – sosnowy bór chrobotkowy (*Cladonio-Pinetum* i chrobotkowa postać *Peucedano-Pinetum*).

W treści PZO i SFD ww. obszaru Natura 2000 wymienia się szereg istotnych zagrożeń w odniesieniu do przedmiotów jego ochrony, takich jak: A04.03 zarzucenie pasterstwa, brak wypasu, B leśnictwo, B02.04 usuwanie martwych i umierających drzew, C01.01 wydobywanie piasku i żwiru, D01.01 ścieżki, szlaki piesze, szlaki rowerowe, E01.01 ciągła miejska zabudowa, E01.03 zabudowa rozproszona, G01.03 pojazdy zmotoryzowane, H05 zanieczyszczenie gleby i odpady stałe (z wyłączeniem zrzutów), I01 obce gatunki inwazyjne, I02 problematyczne gatunki rodzime, K02 ewolucja biocenotyczna, sukcesja.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie jest związana z możliwością zainicjowania ww. zagrożeń, ani też istotnego zwiększenia ich natężenia, ponieważ dotyczy inwestycji niepowiązanej ekologicznie z ww. obszarem Natura 2000, tj. budowy budynków mieszkalnych na terenie położonym w odległości ok. 2 km od obszaru Natura 2000. W związku z powyższym należy uznać, iż oddziaływanie inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji mieścić się będzie w zakresie

oddziaływania nieznaczącego na przedmioty ochrony i osiągnięcie celów ochrony przedmiotowego obszaru Natura 2000.

Cele działań ochronnych w odniesieniu do przedmiotów ochrony SOO Siedlisk Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058, wymienione w zał. 4 PZO nie są sprzeczne oraz nie kolidują z przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, ponieważ jego wpływ mieści się w zakresie oddziaływania negatywnie nieistotnego oraz zastosowanych zostanie szereg działań minimalizujących jego ewentualne oddziaływanie na cele i przedmioty tego obszaru Natura 2000, tym samym realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie wpłynie znacząco na utrzymanie bądź osiągnięcie wskaźników określających stan ich ochrony.

W związku z powyższym można uznać, że realizacja i eksploatacja planowanej inwestycji nie spowoduje opóźnień bądź uniemożliwienia osiągnięcia ww. celów ochronnych w odniesieniu do przedmiotów ochrony SOO Siedlisk Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058.

Przedmiotowe przedsięwzięcie położone jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Gorzowska — Krzeszycka Dolina Warty” powołanego rozporządzenia nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, obejmujący wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia wykazała, że inwestycja nie naruszy zakazów obowiązujących w granicach ww. obszaru chronionego, w szczególności:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką, ponieważ podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się zabijania dziko występujących zwierząt niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka, ponieważ w ramach planowanego przedsięwzięcia nie będą prowadzone działania mające wpływ na regulację stosunków wodnych, ewentualne odwodnianie terenów będzie prowadzone za pomocą igłofiltrów, co spowoduje osuszanie terenów w promieniu 6 m, nie przewiduje się prowadzenia prac odwodnieniowych w bliższej odległości niż 8 m od granic terenu objętego inwestycją, ponadto mimo niskiej głębokości do pierwszego poziomu wodonośnego wynoszącego w części poniżej 1 m oraz w części między 1-2 m, przy rzeźbie terenu działek inwestycyjnych przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na stosunki wodne, gdyż nie doprowadzi do zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych oraz kierunku przepływu wód zaskórnych i podziemnych, a także nie doprowadzi do zachwiania równowagi między poborem a zasilaniem wód podziemnych;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno — błotnych, podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno — błotnych.

Zakaz „realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska” nie dotyczy przedmiotowej inwestycji, ponieważ zgodnie z art. 24 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: „zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu”. Analiza przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na „ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu”. W związku z powyższym w toku szczegółowej analizy ocenowej wpływu ww. inwestycji można uznać, iż jej realizacja nie wpłynie negatywnie „na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu,

obszaru chronionego krajobrazu „5 – Gorzowsko – Krzeszycka Dolina Warty”, ponieważ nie naruszy ww. zakazów obowiązujących w jego granicach oraz ustaleń czynnej ochrony ekosystemów.

Planowana inwestycja położona będzie poza obszarem wyznaczonych korytarzy ekologicznych rangi krajowej i międzynarodowej, wyznaczonych, m.in. z uwagi na utrzymanie integralności sieci Natura 2000. Sieć korytarzy ekologicznych stanowi pozostałość najważniejszych historycznych dróg przemieszczania się zwierząt, roślin i grzybów. Skuteczna ochrona sieci, tj. utrzymanie właściwego jej funkcjonowania, gwarantuje stabilność układów przyrodniczych, obecnie skrajnie pofragmentowanego środowiska, wpływając na ich równowagę, która może się zmieniać dynamicznie z uwagi na jej wrażliwość na spadki różnorodności gatunkowej i genetycznej. Zidentyfikowane istotne szlaki migracyjne umożliwiają zachowanie funkcjonalnej łączności ekologicznej pomiędzy siedliskami i populacjami gatunków. Stwierdzono, że budowa 7 budynków na działce położonej poza wyznaczonym obszarem korytarza ekologicznego nie wpłynie znacząco na właściwe funkcjonowanie ww. korytarza ekologicznego, stanowiącego także istotny element ochrony ww. obszaru chronionego krajobrazu „5–Gorzowska–Krzeszycka Dolina Warty”.

Zgodnie ze sporządzonym „Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego” zatwierdzonym uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r., przedmiotowe przedsięwzięcie będzie położone w wyznaczonym krajobrazie priorytetowym o nazwie „Nowiny Wielkie - Motylewo - Bogdaniec - Jenin – Łupowo” (ID 1344). Zidentyfikowany krajobraz został zaliczony do podtypu B8c - Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim.

Podstawową funkcją krajobrazu jest funkcja schronienia: funkcja osadnicza. Obszary zabudowane zajmują 27% powierzchni, grunty orne 22%, natomiast lasy obejmują 6%. Krajobraz priorytetowy, zgodnie z art. 2 pkt 16f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), jest to krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania. Powyższy krajobraz priorytetowy został wyznaczony m.in. ze względu na unikatowość występowania zabytkowych obiektów infrastruktury komunikacyjnej (w tym 3 żeliwnych słupów milowych i domu szosowego) oraz występowanie obszarów charakteryzujących się materialnymi lub niematerialnymi dowodami tradycji, w szczególności budowlanej, architektonicznej lub tradycji użytkowania terenu i stylu życia społeczności zamieszkującej obszar danego krajobrazu. Audyt wskazuje na kilka zagrożeń, które mogą wpłynąć na zachowanie wartości krajobrazu. W niewielkim stopniu jest to niszczenie cennych wartości historycznych, fizjonomicznych, przyrodniczych i architektonicznych przypadkową i nieestetyczną zabudową i infrastrukturą, hałas komunikacyjny i przemysłowy, odory – oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej oraz zanik cech architektury regionalnej, unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego. W odpowiedzi na te zagrożenia zaproponowane zostały zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania. Zaleca się m.in. utrzymanie funkcji rolniczej terenów otwartych, ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, przywracanie lub utrzymanie użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych. Działka inwestycyjna położona jest pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową oraz farmą fotowoltaiczną, a wybudowanie nowych budynków zabudowy mieszkalnej pozwoli zachować funkcje osadniczą danego krajobrazu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie jest także zgodne z wytycznymi do gminnych aktów planistycznych dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu, w których zaleca się m.in. utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi, ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych, wprowadzanie nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe

symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych. Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie, Inwestor planuje wykonać budynki parterowe z użytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej do 200 m², z dachami dwu lub wielospadowymi pokrytymi dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwieni, brązu lub odcieniach szarości. Ponadto planowane przedsięwzięcie położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkalnej będzie stanowić kontynuację zabudowy wsi Łupowo.

Biorąc pod uwagę powyższe uznać należy, że realizacja inwestycji w kształcie i skali przedstawionym w raporcie nie stanowi zagrożenia dla lokalnego krajobrazu.

Zachowanie przedmiotów ochrony ww. form ochrony przyrody, we właściwym stanie ochrony jest w istotnym zakresie tożsame z zachowaniem właściwego stanu bioróżnorodności terenu objętego oddziaływaniem inwestycji, stąd przy wykluczeniu prawdopodobieństwa istotnego zaburzenia funkcjonowania siedlisk i gatunków ww. ostoi ptasiej i ostoi siedliskowych Natura 2000 oraz chronionych gatunków, należy uznać, iż jego realizacja nie wpłynie na nią istotnie negatywnie i różnorodność biologiczna zostanie zachowana na obecnym poziomie.

Szczegółowa analiza prawdopodobnych zmian charakterystyk ww. form ochrony przyrody, jak i funkcjonalności obszaru korytarzy ekologicznych, wynikających, m.in. z ewentualnego zmniejszenia się powierzchni siedlisk, powstania trwałych zakłóceń w funkcjonowaniu kluczowych gatunków, przerwania ciągłości korytarzy ekologicznych, spowodowania fragmentacji i utraty siedlisk lub populacji gatunków, redukcji zagęszczenia gatunków, zmian w kluczowych wskaźnikach wartości ochronnej, wykazała, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływało na ww. parametry.

Kluczowym, w przedmiotowym rozstrzygnięciu, było uznanie, iż planowana inwestycja:

- nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty i cele ochrony obszarów Natura 2000 Ostoja Witnicko- Dębniańska PLB320015 i Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058;
- nie pogorszy spójności i integralności ww. obszaru Natura 2000, tj. powiązań między nimi oraz ich wewnętrznej integralności;
- nie spowoduje opóźnień bądź uniemożliwienia osiągnięcia ww. celów ochronnych w odniesieniu do przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000;
- nie wpłynie negatywnie „na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu „Gorzowska — Krzeszycka Dolina Warty” oraz pełnionego przez niego funkcje ekologiczne, jak również nie naruszy zakazów obowiązujących w jego granicach.

W związku z powyższym można uznać, iż zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, dotyczącym, m.in. zakresu, skali i rodzaju potencjalnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, nie przyczyni się ono do wystąpienia istotnego negatywnego oddziaływania na ww. formy ochrony przyrody, w tym znacząco negatywnego oddziaływania, uniemożliwiającego bądź utrudniającego osiągnięcie celów Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, ze względu na które ustanowiony został obszar Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058, jak również Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 roku w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, ze względu na które ustanowiony został obszar Natura 2000 Ostoja Witnicko – Dębniańska PLB320015, zapewniając jednocześnie utrzymanie sprawnie funkcjonującej, spójnej ekologicznie, Europejskiej Sieci Natura 2000.

Warunki określone w decyzji mają na celu wykluczenie lub zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na elementy przyrodnicze oraz zabezpieczenie rodzimej flory przed oddziaływaniem obcych gatunków.

Jednocześnie informuje się, że jeżeli wykonywany zakres prac będzie wymagał dokonania zniszczenia dziko występujących roślin i grzybów, objętych ochroną gatunkową, jak również ich siedlisk i ostoi, a także zwierząt objętych ochroną gatunkową, jak również ich siedlisk i ostoi, w tym niszczenia ich gniazd, mrowisk, nor, legowisk i innych schronień oraz umyślnego płoszenia

i niepokojenia, należy każdorazowo na ww. czynności uzyskać zezwolenie, o którym mowa w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza, których źródłem będą maszyny i urządzenia budowlane. Będą to typowe emisje charakterystyczne dla robót budowlanych uzależnione od czasu ich trwania. Na etapie budowy powstaną odpady, głównie z grupy 15, 17 i 20 wg Katalogu odpadów. Wytwarzane podczas realizacji planowanej inwestycji odpady będą magazynowane na jej terenie, w wyznaczonych do tego celu miejscach, do czasu ich przekazania firmom zewnętrznym, posiadającym odpowiednie uprawnienia, w celu dalszego zagospodarowania. Powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do przenośnych toalet, opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy. Wszelkie oddziaływania, związane z etapem realizacji, będą miały charakter krótkookresowy i lokalny, a uciążliwości z nimi związane ustaną po zakończeniu robót budowlanych.

W związku z przewidywanymi uciążliwościami akustycznymi związanymi z prowadzeniem prac budowlanych z użyciem ciężkiego sprzętu nałożono obowiązek prowadzenia prac wyłącznie w porze dziennej.

Etap użytkowania nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Inwestycja nie jest związana z przemysłową emisją zanieczyszczeń do powietrza czy hałasu. Eksploatacja inwestycji nie będzie prowadzić do bezpośredniego wprowadzania do wód lub gruntu ścieków oraz zanieczyszczeń do powietrza.

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) planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600033, dla której zarówno stan chemiczny, jak i stan ilościowy został określony jako dobry, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego niezagrażona. Ponadto inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP RW Maszówek (Kanał Maszówek) o kodzie RW600016189499, której status określony został jako - silnie zmieniona część wód, stan ogólny jako zły stan wód, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych określona została jako zagrożona.

Planowane przedsięwzięcie, ze względu na skalę oraz zastosowane rozwiązania, nie stanowi zagrożenia dla zasobów dyspozycyjnych ujęć wód. Z uwagi na sposób zagospodarowania terenu, nie przewiduje się możliwości negatywnego wpływu przedsięwzięcia na wody podziemne. Biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania wód odpadowych i roztopowych nie przewiduje się możliwości negatywnego wpływu przedsięwzięcia na wody powierzchniowe.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane poza obrębem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) oraz poza terenami zagrożonymi powodzią rzeczną. Teren inwestycji znajduje się natomiast na obszarze zagrożonym podtopieniami od strony wód gruntowych, jednak z uwagi na rodzaj inwestycji i zastosowane rozwiązania nie stanowi ona zagrożenia dla środowiska w przypadku okresowych podtopień od wód gruntowych.

Inwestycja, ze względu na zakres i lokalną skalę oddziaływania nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi inwestycjami.

Przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała także, że przedsięwzięcie, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji nie będzie wpływało na zmiany klimatu w rejonie inwestycji, a także nie zmienią się warunki klimatu lokalnego i warunki bioklimatyczne w zakresie skutków krótko-, średnio- czy długoterminowych.

Wystąpienie poważnej awarii przemysłowej, bezpośrednie wykorzystanie zasobów naturalnych oraz utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie dotyczą planowanego przedsięwzięcia. Ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac, jest bardzo niskie.

Biorąc pod uwagę małą skalę, charakter przedsięwzięcia oraz znaczną odległość od granic kraju nie przewiduje się również transgranicznego charakteru oddziaływania inwestycji na środowisko.

Przy zastosowaniu zakładanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych, omówionych w przedłożonym raporcie oraz przy spełnieniu warunków określonych w decyzji, nie pogorszy się stan środowiska. Dlatego przedstawiono stanowisko, że nie jest konieczne przeprowadzenie ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydawania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy o ooś.

W toku całego postępowania zapewniono czynny udział stronom.

Na każdym etapie podawano do publicznej wiadomości informacje o toczącym się postępowaniu. Stosowne obwieszczenia umieszczone były na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bogdaniec oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Bogdaniec oraz tablicy ogłoszeń Sołectwa Łupowo. Przed wydaniem decyzji poinformowano strony o możliwości złożenia wyjaśnień i żądań. Na etapie realizacji przedsięwzięcia inwestor zobowiązany jest do uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów i nienaruszania interesów osób trzecich.

Mając na względzie powyższe orzeczono, jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Bogdaniec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę. Wniosek ten powinien zostać złożony nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Termin ten może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz zmieniły się warunki określone w niniejszej decyzji.

Zgodnie z pkt 45 Załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.)

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

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 PRZEDSIĘWZIECIA

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się wykonanie następujących elementów zagospodarowania terenu:

- do 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- infrastruktury technicznej, w tym:
 - sieci elektroenergetycznej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków;
 - 7 ujęć wód;
 - 7 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - terenów utwardzonych w postaci dojeżdż, dojazdów, opasek wokół budynku czy tarasów naziemnych itp.;
 - zieleni urządzonej w postaci ogrodów, skalniaków, zielników;
 - drogi wewnętrznej.

Nowoprojektowane budynki mieszkalne wykonane zostaną jako parterowe z użytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej od 100 m² do 200 m². Szerokość elewacji frontowej przewidziano w granicach od 11 m do 20 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do dolnej krawędzi dachu) wyniesie do 5 m, a maksymalna wysokość głównej krawędzi kalenicy budynków to 9,0 m. Przewiduje się wykonanie dachów dwu lub wielospadowych o równym nachyleniu połaci w zakresie od 25 do 45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwieni, brązu lub odcieniach szarości.

Powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod każdy budynek mieszkalny wynosić będzie około 1 000 m². Na jednej działce planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej. Przewidziano też podjazdy i miejsca postojowe o nawierzchni z kostki brukowej oraz przydomowe ogrody.

Do budynków doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd, woda czy kanalizacja. Prąd dostarczany będzie z sieci elektroenergetycznej. Woda pobierana będzie z własnych ujęć wody w ramach zwykłego korzystania z wody. Na potrzeby każdego budynku wykonana zostanie studnia o głębokości do 30 m lub wydajności do 5 m³/dobę. Ten sposób zaopatrzenia budynków w wodę trwać będzie do czasu zrealizowania brakującego odcinka sieci wodociągowej w sąsiedztwie terenu objętego inwestycją. Do czasu skanalizowania terenu, budynki przyłączone zostaną do zbiorników bezodpływowych o pojemności do 30 m³ (każdy budynek przyłączony zostanie do osobnego zbiornika). Do ogrzewania budynków i wody planuje się wykorzystać piece na zasilane energią elektryczną oraz ewentualnie kolektory słoneczne.