

## DECYZJA

### o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 71 ust.1, ust.2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82 art. 85 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) zwanej dalej uioś, a także § 3 ust.1 pkt 55 lit.b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz.1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 sierpnia 2022 r., uzupełnionego pismem złożonym dnia 23 września 2022 r., przez inwestorów: Panią Anetę Goździewską, Panią Irenę Janiak, Pana Mikołaja Bentkowskiego, Pana Artura Bentkowskiego, reprezentowanych przez pełnomocnika – Pana Michała Cegłowskiego, dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi oraz podziałem geodezyjnym, na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Borowy Młyn, gmina Pszczew,

ustalam

**środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi oraz podziałem geodezyjnym, na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Borowy Młyn, gmina Pszczew”.**

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

#### 1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi i zjazdami z dróg wewnętrznych na drogi gminne. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki rekreacyjne oraz działki drogowe przeznaczone pod drogi wewnętrzne. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka rekreacyjna, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Planowana inwestycja realizowana będzie na działkach o nr ewid. 58 i 59/3 we wsi Borowy Młyn, gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie. Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1,4057 ha.

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

- 2.1. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace związane z realizacją budynków rekreacji indywidualnej prowadzić wyłącznie w porze dziennej (między 6.00 – 22.00).
- 2.2. Nie usuwać drzew znajdujących się przy południowej granicy działek planowanej inwestycji.
- 2.3. Budynki zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej.

- 2.4. Ścieki bytowe odprowadzać do zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy, zapewniając ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków. W przypadku wykonania w rejonie planowanej inwestycji sieci kanalizacji sanitarnej, budynki należy podłączyć do sieci.
- 2.5. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych (drogi wewnętrzne) odprowadzać powierzchniowo do gruntu w granicach działek inwestycyjnych.
- 2.6. 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 przez zanieczyszczeniem.
- 2.7. 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.
- 2.8. Naprawy wykorzystywanego sprzętu, konserwacji maszyn budowlanych oraz ich tankowania dokonywać poza terenem inwestycji, w miejscach do tego przystosowanych np. warsztatach i na stacjach paliw.
- 2.9. Wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu, wód podziemnych, i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
- 2.10. Baza materiałowa oraz miejsce postoju maszyn muszą być tak zlokalizowane oraz wykonane (uszczelnione) aby nie dopuścić do przedostania się do gleby substancji szkodliwych. W przypadku składowanych materiałów należy zadbać o uniemożliwienie ich rozmoczenia (np. z powodu deszczu) i spływania na glebę lub do wód.
- 2.11. Zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty typu Toi – Toi, a następnie zapewnić ich systematyczny wywóz przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków.
- 2.12. Odpady należy magazynować w sposób selektywny, w szczelnych i zamykanych pojemnikach i sukcesywnie przekazywać wyspecjalizowanym firmom.
- 2.13. Prace związane z realizacją przedsięwzięcia należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasypania sąsiadującego bezpośrednio z terenem inwestycji rowu melioracyjnego (działka nr 88, obręb Borowy Młyn) ani pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich; dla zachowania prawidłowego funkcjonowania rowu, należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody, a w przypadku jego uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tego urządzenia.
- 2.14. Ogrodzenie terenu inwestycji w obrębie ww. rowu posadzić w odległości zapewniającej możliwość przeprowadzenia jego swobodnej mechanicznej konserwacji przy użyciu powszechnie wykorzystywanych do tego celu maszyn i urządzeń.
- 2.15. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganizowany (powierzchniowo) do gruntu w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny w sposób, który nie spowoduje zmian stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
- 2.16. Po zakończeniu prac budowlanych teren inwestycji należy uporządkować.

3. **Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:**
  - 3.1. Wykonać maksymalnie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną.
  - 3.2. Wykonać maksymalnie 11 zbiorników bezodpływowych (jeden zbiornik dla jednego budynku) o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy.
4. **Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie:**
  - 4.1. Oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.
  - 4.2. Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

### Uzasadnienie

W dniu 12 sierpnia 2022 r. Pan Michał Cegłowski, reprezentujący Inwestorów, złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na „Budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi oraz podziałem geodezyjnym, na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Borowy Młyn, gmina Pszczew.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2022 r. (na piśmie błędnie wpisano datę 18.09.2022 r.) wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia złożonego podania.

W dniu 22 września 2022 r. Pan Cegłowski złożył wniosek o przedłużenie terminu załatwienia sprawy, co zostało uczynione pismem z dnia 23 września 2022 r.

Dnia 23 września 2022 r. Pan Cegłowski przedłożył uzupełnienie do pierwotnie złożonego wniosku, z którego wynikało, że inwestorami w sprawie, zgodnie z treścią Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia są: Pani Aneta Goździewska, Pani Irena Janik, Pan Mikołaj Bentkowski oraz Pan Artur Bentkowski.

Pan Michał Cegłowski, przedłożył właściwe pełnomocnictwo otrzymane od Pana Artura Bentkowskiego, który z kolei jest jednym z inwestorów oraz plenipotentem pozostałych inwestorów - właścicieli działek nr 58 i 59/3 położonych w obrębie Borowy Młyn.

Dnia 17 października 2022 r. wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi oraz podziałem geodezyjnym, na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Borowy Młyn, gmina Pszczew”.

W związku z tym, że liczba stron postępowania przekraczała 10, zawiadomienie nastąpiło zgodnie z art. 74 ust. 3 uioś, w trybie art. 49 K.p.a., poprzez podanie do publicznej wiadomości na stronie BIP urzędu gminy Pszczew, wywieszenie na tablicy ogłoszeń gminy Pszczew oraz na tablicy ogłoszeń we wsi Borowy Młyn.

Pismami z dnia 17 października 2022 r. wystąpiono do właściwych w sprawie organów, tj. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowej Gospodarki Wodnej – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu, o wydanie opinii w zakresie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z 31 października 2022 r., znak PO.ZZŚ.1.435.299.2022.KW, Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. wydał opinię, w której stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu.



Opinią z 31 października 2022 r., znak NZ.9022.122.2022, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu, zajął stanowisko o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 9 listopada 2022 r., znak: WZŚ.4220.631.2022.PT Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wydał opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ustalając jednocześnie zakres raportu.

Mając na względzie stanowisko ww. organów opiniujących w sprawie oraz zakres przedsięwzięcia, postanowieniem nr OS.6220.12.2022 z dnia 15 listopada 2022 r. nałożono na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Obwieszczeniem z dnia 15 listopada 2022 r. zawiadomiono strony postępowania o wydaniu ww. postanowienia. Od postanowienia o nałożeniu obowiązku sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, nie wniesiono zażalenia, w związku z czym postanowieniem z dnia 12 grudnia 2022 r. zawieszono postępowanie w sprawie, do czasu przedłożenia przez Inwestora wymaganego raportu.

Obwieszczeniem z dnia 13 grudnia 2022 r. podanym do publicznej wiadomości, powiadomiono strony o zawieszeniu przedmiotowego postępowania.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2023 r. (data wpływu do urzędu 28 kwietnia 2023 r.) pełnomocnik inwestora przedłożył raport oddziaływania na środowisko, sporządzony pod kierownictwem dr inż. Łukasza Cieślika, w związku z czym postanowieniem z dnia 08 maja 2023 r. podjęto postępowanie w sprawie, o czym powiadomiono strony postępowania obwieszczeniem z dnia 09 maja 2023 r.

Pismami z dnia 08 maja 2023 r. przekazano raport oddziaływania na środowisko Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska oraz Dyrektorowi Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. celem uzgodnienia lub zaopiniowania warunków realizacji przedsięwzięcia.

Postanowieniem nr WZŚ.4221.99.2023.PT z dnia 07 czerwca 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. uzgodnił realizację przedsięwzięcia w wariantcie wnioskowanym przez Inwestora, oraz określił warunki realizacji przedsięwzięcia, które zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Pismem nr PO.ZZŚ.1.4900.14.KW Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., wezwał organ prowadzący postępowanie do uzyskania od Inwestora i przedstawienia dodatkowych wyjaśnień do informacji zawartych w przedłożonym raporcie. W związku z otrzymanym wezwaniem, pismem z dnia 19 czerwca 2023 r. wezwano pełnomocnika inwestorów do usunięcia braków, zgodnie z uwagami wniesionymi przez organ współdziałający w sprawie. Dnia 12 lipca 2023 r. pełnomocnik złożył dodatkowe wyjaśnienia, które pismem z dnia 18 lipca 2023 r. zostały przesłane do Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W odpowiedzi na przekazane instytucjom współdziałającym w sprawie uzupełnienie pełnomocnika, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, w piśmie z dnia 24 lipca 2023 r., nr sprawy WZŚ.4221.99.2023.EK1, podtrzymał swoje stanowisko zawarte w postanowieniu z dnia 07 czerwca 2023 r., natomiast Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., ponownie wezwał organ prowadzący postępowanie do uzyskania od Inwestora i przedstawienia dodatkowych wyjaśnień. Wezwano pełnomocnika o przedstawienie wyjaśnień, zgodnie z żądaniem organu.

W dniu 16 października 2022 r. pełnomocnik złożył kolejne wyjaśnienia, które pismem z dnia 17 października 2023 r. zostały wysłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.

W odpowiedzi na kolejne uzupełnienie raportu, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, w piśmie z dnia 30 października 2023 r., nr sprawy WZŚ.4221.99.2023.PT, podtrzymał swoje stanowisko zawarte w postanowieniu z dnia 07 czerwca 2023 r., natomiast Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. postanowieniem nr POZ.ZZŚ.1.4900.14.2023.KW z dnia 15 listopada 2023 r., uzgodnił realizację przedsięwzięcia w proponowanym do realizacji zakresie oraz określił warunki jej realizacji, co zostało uwzględnione w sentencji decyzji.

Organy uzgadniające nie stwierdziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.

W dniu 5 czerwca 2023 r. oraz w dniu 13 czerwca 2023 r. wpłynęło do Urzędu Gminy Pszczew pismo fundacji Grand Agro Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego o dopuszczenie fundacji do toczącego się postępowania na prawach strony organizacji ekologicznej.

Postanowieniem nr OS.6220.12.2022 z dnia 07 czerwca 2023 r. dopuszczono fundację Grand Agro Fundację Ochrony Środowiska Naturalnego do udziału w postępowaniu na prawach strony postępowania.

Analizowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.), jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zatem stanowi planowane przedsięwzięcie określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy uioś.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi i jazdami z dróg wewnętrznych na drogi gminne. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki rekreacyjne oraz działki drogowe przeznaczone pod drogi wewnętrzne. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka rekreacyjna, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Planowana inwestycja realizowana będzie na działkach o nr ewid. 58 i 59/3 we wsi Borowy Młyn, gmina Pszczew, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie. Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1,4057 ha.

Teren, na którym będzie realizowane przedmiotowe przedsięwzięcie, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja położona jest w Pszczewskim Parku Krajobrazowym.

Zabudowa ma powstać na działkach nr ewid. 58 oraz 59/3 w obrębie wsi Borowy Młyn, a częścią inwestycji ma być wydzielenie terenu pod drogi wewnętrzne. Działka nr ewid. 59/3 jest położona przy drodze gminnej, w sąsiedztwie powstającej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej wsi Borowy Młyn, np. na działkach nr ewid. 59/1, 66/2, 66/1, 145/26, 145/27. Najbliższa zabudowa, z budynkami mieszkalnymi znajduje się na działkach nr ewid. 56/3, 357, a są one oddalone od miejsca planowanej inwestycji o ok. 25 m i 78 m.

Planowane budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty – żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe – murowane z bloczka betonowego, ściany nadziemne – murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie

dachowe – dachówka (ceramiczna lub betonowa), blacho-dachówka. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego.

W dwóch działkach planowanej inwestycji znajdują się użytki gruntowe rolne, sklasyfikowane jako łąki (ŁV) o wspólnej powierzchni około 1,4057 ha. W bezpośrednim sąsiedztwie działek przedsięwzięcia znajdują się grunty rolne, nieużytkowane, częściowo zdziczałe i porośnięte pionierską roślinnością wtórnej sukcesji lasu. Działki planowanej inwestycji nie są utrzymywane w kulturze upraw rolnych. Zarzucono na nich gospodarkę rolną, a grunty podlegają zdziczeniu oraz inicjalnej sukcesji wtórnej. Przeważają pospolite gatunki traw. Nielicznie i wyspowo obecna jest trzcina oraz zarośla dzikiej róży. W części nieużytkowanego gruntu, przy granicy południowej działki nr ewid. 58 i rowu melioracji, obecne są krzewy wierzby oraz podrosty olchy. Teren dawno niekoszony jest kolonizowany przez siewki brzozy.

Na etapie weryfikacji potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono, że przedsięwzięcie, z racji charakterystyki i położenia w obszarze ochrony przyrody, kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.), a w konfrontacji z reżimem ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, który został zawarty w uchwale nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15.04.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r. poz. 1257), wymaga obowiązkowo przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko. Pozytywny wynik tej oceny, wykazujący brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego, zgodnie z art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 916, ze zm.), może przesądzić o możliwości jej podjęcia. Rozpatrywano przede wszystkim relacje charakteru oraz oddziaływania przedsięwzięcia wobec celów tej formy ochrony przyrody.

Działki planowanego przedsięwzięcia nie są zgodnie z planem ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionym uchwałą nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2013 r. poz. 826) stanowiskiem wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych lub walorów krajobrazowych. Planowane zniszczenie biotopu dawnej, a obecnie zdziczałej agrocenozy oraz utworzenie w tym miejscu urbicenozy osiedla domów rekreacyjnych, typu podmiejskiego, nie będzie miało wpływu na zachowanie wspomnianych wartości i walorów Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Popularyzacja wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i walorów krajobrazowych, jako jeden z celów parku jest zadaniem służby parku krajobrazowego. Inwestycja zlokalizowana w granicy administracyjnej wsi Borowy Młyn, w miejscu istniejącej i planowanej zabudowy rozproszonej, w sąsiedztwie drogi gminnej oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej nie będzie miała wpływu na podejmowane przez tę służbę działania.

Szczególne cele ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, który obejmuje granicą tereny, w przeważającej części, krajobrazów leśnych i leśno-jeziornych polodowcowej rynny, zawiera plan ochrony tej formy ochrony przyrody. Działki nr ewid. 58 oraz 59/3 znajdują się poza strukturami krajobrazowymi rynny jezior pszczewskich.

Przedsięwzięcie z racji charakteru i miejsca oraz oddziaływań nie będzie skutkowało na niemożliwość osiągnięcia celów związanych z ochroną:

- przyrody nieożywionej i gleb;
- zasobów wodnych wód powierzchniowych i podziemnych oraz ekosystemów wodnych;

- zbiorowisk roślinnych, w tym chronionych siedlisk przyrodniczych;
- gatunków roślin i grzybów oraz ich siedlisk;
- gatunków zwierząt i ich siedlisk;
- krajobrazów, w tym krajobrazów kulturowych.

Budowa i eksploatacja osiedla jedenastu domów rekreacji indywidualnej, uzupełniająca rozproszoną zabudowę wsi Borowy Młyn, nie będą skutkowały wielkopowierzchniową zmianą mozaiki krajobrazowej wspomnianej rynny i jej krajobrazów. Teren zaplanowanego osiedla domów letniskowych znajduje się poza granicą tej formy geomorfologicznej i struktury krajobrazowej w gruntach wsi, której część zabudowy znajduje się w granicy parku krajobrazowego.

Grunty rolne przeznaczone pod budowę i funkcjonowanie osiedla, uzupełniającego zabudowę wsi nie stanowią elementu specyficznego rodzaju układów ekologicznych i krajobrazu, których zmiana zagospodarowania skutkowałaby wpływem na chronione wartości i walory Parku.

W miejscu przedsięwzięcia nie wyznaczono z perspektywy celu parku krajobrazowego, zgodnie z art. 20 ust. 4 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody, strefy ochrony krajobrazu lub obszaru wyróżniającego się lokalną formą architektoniczną, które byłyby istotne dla zachowania walorów pejzażowych Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Powyższym celem ogólnym, wynikającym z ustawy o ochronie przyrody oraz szczególnym, wynikającym z planu ochrony służy reżim ochronny, który został zawarty w uchwale nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15.04.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r. poz. 1257), dlatego analizowano relację przedsięwzięcia i obowiązujących tu zakazów.

Z listy powyższych zakazów, a w relacji z planowanym przedsięwzięciem jest zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień, w tym wypadku śródpolnych. Wprowadzie na działkach planowanego przedsięwzięcia nie znajdują się użytki gruntowe rodzaju grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr) lub użytki ekologiczne (ELzr), ale w sąsiedztwie rowu w działce o nr ewid. 88 obecne są olchy i brzozy, które częściowo mogły wnikać w granice działek nr ewid. 58 oraz 59/3. W tym wypadku rozstrzygnięcie co jest, a co nie jest zadrzewieniem śródpolnym lub nadwodnym, w działkach planowanej inwestycji, może być przyczyną sporu. W związku z tym, aby pozostać w zgodzie z prawem, w sentencji niniejszej decyzji określono uwarunkowanie o treści dotyczącej nie usuwania drzew znajdujących się przy południowej granicy działek planowanej inwestycji.

Warunek ten dyktowany powyższym zakazem nie będzie stanowił szczególnego utrudnienia dla realizacji inwestycji, a będzie minimalizował oddziaływanie pejzażowe. Inwestycja zgodnie z treścią raportu nie wymaga usuwania drzew.

W procesie analizy uwzględniono skalę zmiany zagospodarowania i funkcji w działkach inwestycji, wynikającą z:

- utrwalenia krajobrazu otwartego, ale w części zabudowanego;
- utworzenia lokalnej przeszkody migracji dla zwierząt (stała obecność ludzi, budynki, drogi wewnętrzne, płoty);
- utworzenia i zachowania zieleni osiedlowej i przydomowej, a więc nieobecnych teraz układów ekologicznych, uproszczonych, ale stanowiących także siedliska, fragmenty siedlisk oraz stanowiska i ciągi migracji;
- zmiany różnorodności biotycznej i abiotycznej, wynikającej z budowy i eksploatacji osiedla domów letniskowych.



Podsumowując, wpływ przedsięwzięcia na cele parku krajobrazowego jest obojętny. Przedsięwzięcie nie naruszy żadnego z wymienionych zakazów, a fakultatywny zakaz § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego nie ma zastosowania. Nie stwierdzano możliwości niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego pomimo tego, że w miejscu dawnych łąk o polnym użytkowaniu pojawi się osiedle domów letniskowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, a więc zurbanizowany krajobraz typu przedmieścia, w którym dotychczasowe uwarunkowania ekosystemowe ulegną zmianie, tworząc nowe warunki bytowe dla gatunków synantropijnych i dzikich. Nie stwierdzono w zakresie ochrony przyrody parku krajobrazowego, a w odniesieniu do art. 81 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś, braku możliwości realizacji przedsięwzięcia w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę.

Przedsięwzięcie jest planowane w obszarze Natura 2000 Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002 oraz w obszarze Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005, w związku z czym analizowano skutki tego przedsięwzięcia wobec celów tych dwóch form ochrony przyrody. Obydwa obszary mają sformułowane plany zadań ochronnych: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, z dnia 8.04.2014 r. (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego, poz. 878) oraz z dnia 5.05.2014 r. (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego, poz. 979).

Celem ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002, zgodnie ze standardowym formularzem danych, zaktualizowanym w roku 2022 oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 9.02.2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk obszaru Rynna Jezior Obrzańskich (PLH080002) (Dz.U. 2017 poz. 548) jest utrzymanie bądź przywrócenie właściwego stanu ochrony reprezentacji typów siedlisk i gatunków takich jak: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, ziołorośla nadrzeczne, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, kwaśne dąbrowy, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, kumak nizinny, bóbr europejski, koza, wydra, nocek duży.

Celem obszaru Natura 2000 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005, zgodnie ze standardowym formularzem danych, zaktualizowanym w 2022 r. jest utrzymanie właściwego stanu następujących gatunków ptaków, które stanowią przedmioty ochrony: krzyżówka, gęgawa, czapla siwa, podgorzałka, bąk, gągoł, błotniak stawowy, łyska, bączek, kania czarna, rybołów, kormoran czarny, perkoz dwuczuby.

Obecnie wśród rozpoznanych zagrożeń i presji znajdują się: sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji uprawiane w plenerze, drogi, autostrady, leśnictwo, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, pozyskiwanie/usuwanie zwierząt, chwywanie, trucie, kłusownictwo, wędkarstwo i polowanie, akwakultura słodkowodna, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych/obiektów rekreacyjnych, zanieczyszczenie wód powierzchniowych, zaniechanie/brak koszenia, zarzucenie pasterstwa, brak wypasu, żeglarstwo, intensywna hodowla ryb i jej intensyfikacja, obce gatunki inwazyjne, infrastruktura sportowa i rekreacyjna.

Przedsięwzięcie nie należy do żadnej z wymienionych kategorii zagrożeń. Ustanowiony plan zadań ochronnych dla tego obszaru Natura 2000 nie zidentyfikował tu stanowiska przedmiotów ochrony, nie ustalił działania ochronnego i nie ustalił tu celów tych działań. Przedstawiony przez inwestora zakres wykorzystania środowiska oraz oddziaływań przedsięwzięcia nie wymaga, w odniesieniu do chronionych siedlisk: likwidacji bądź zmiany zasięgu siedliska, w szczególności zmniejszenia tego zasięgu, zmiany specyficznej struktury



i funkcji oraz stanu ochrony typowych gatunków tych siedlisk. Z perspektywy chronionych gatunków, będących przedmiotami ochrony, nie wymaga: zmiany liczebności populacji gwarantującej jej utrzymanie się w biocenozie przez dłuższy czas, bądź zmniejszenia naturalnego zasięgu gatunku.

Po zapoznaniu się z dokumentacją dostarczoną przez wnioskodawcę oraz w oparciu o dostępną wiedzę w przedmiotowej sprawie ustalono, że projektowane przedsięwzięcie w odniesieniu do ochrony przyrody w granicach obszarów Natura 2000:

- nie dokona fragmentacji siedlisk chronionych oraz nie zmieni ich powierzchni;
- nie wpłynie na kluczowe procesy i związki kształtujące strukturę obszaru;
- nie spowoduje przebudowy zespołów i zgrupowań gatunków;
- nie zakłóci relacji ekosystemowych;
- nie zintensyfikuje zagrożenia dla utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków i siedlisk;
- nie spowoduje bariery migracji;
- nie spowoduje zagrożenia dla utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków.

Podsumowując w toku postępowania stwierdzono, że oddziaływanie będzie lokalne i nieistotne z perspektywy celów ochrony obydwu obszarów Natura 2000. Skala przedsięwzięcia w odniesieniu do wymienionych obszarów będzie niewielka. Nie ma zatem podstaw by dać wiary twierdzeniu, że przedsięwzięcie w trakcie budowy i eksploatacji będzie miało znaczący wpływ na chronioną przyrodę obszarów Natura 2000. Włączenie rozproszonej zabudowy wsi Borowy Młyn, wraz planowanymi osiedlami domów mieszkalno-letniskowych, sąsiedztwa planowanej inwestycji, w administracyjne granice obszarów Natura 2000, gdzie nie ma stanowisk przedmiotów ochrony, uwzględniło potrzeby wspomnianego sposobu zagospodarowania przestrzennego i rozbudowy miejscowości. Planowana zabudowa jest uzupełnieniem – nie ma charakteru kolonizacyjnego terenów odludnych.

Nie zidentyfikowano potrzeby formułowania uwarunkowania zapobiegającego zagrożeniu lub minimalizującego zagrożenie dla obszarów Natura 2000.

Mimo tego, że w trakcie inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono gatunków chronionych i jednocześnie rzadkich, to w działkach inwestycji oraz w sąsiedztwie inwestycji możliwa jest obecność zwierząt objętych ochroną gatunkową z pośród, np. ptaków i nietoperzy, bezkręgowców i gadów oraz owadów. W większości są to gatunki powszechne i nie należą do grupy zwierząt nielicznych i rzadkich. Nie stwierdzono, w obszarze planowanej inwestycji, występowania chronionych i rzadkich gatunków roślin, grzybów i porostów. Nie zidentyfikowano wątpliwości w zakresie oddziaływań na gatunki chronione, a tym bardziej potrzeby formułowania uwarunkowania z zakresu ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów, które wykraczałoby poza rozwiązania prawne ochrony gatunkowej.

Przedsięwzięcie ma być położone w granicy projektowanego korytarza ekologicznego o nazwie „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”. Obecny potencjał korytarzowy działek inwestycji, w odniesieniu do dalekiego sąsiedztwa lasów i jezior rynny pszczewskiej może być co najwyżej lokalny. W działkach inwestycji nie ma struktur kierunkujących migrację, np. rowów melioracyjnych, czyżni, alei i szpalerów drzew. Nie ma także mikrorzeźby zagłębień rynnowych i śródpolnych oczek wodnych. Inwestycja nie będzie miała istotnego, negatywnego wpływu na projektowany lądowy korytarz ekologiczny „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”.

Budowa, a przede wszystkim eksploatacja będą stanowiły trwałą przeszkodę migracji o skali lokalnej dla niektórych zwierząt, np. dużych ssaków. Nie spowoduje ona nieprzekraczalnej bariery

migracji uniemożliwiającej migrację w przestrzeni i w różnym czasie, a skutkującej izolacją populacji jakiegokolwiek gatunku. Zmianie ulegną kierunki śródpolnej migracji oraz zostanie ograniczony dostęp do tej części, ale nie zablokuje szlaków migracji oraz nie zamknie jedynych i ostatnich przestrzeni bytowania.

Przedsięwzięcie nie jest usytuowane w sytuacjach wrażliwych lokalizacji, np. w obszarach wodno-błotnych, o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w siedliskach łągowych, w ujściach rzek, przy jeziorach itp., gdzie eksploatacja lub awaria, mogłaby mieć skutki wielkoskalowe, natychmiastowe i niemożliwe do powstrzymania.

W odniesieniu do art. 81 ust. 1 i ust. 2 ustawy uioś nie stwierdzono w zakresie ochrony przyrody, braku możliwości realizacji przedsięwzięcia, w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę, lub znacząco negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000.

Przedsięwzięcie położone jest poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych oraz poza obszarami 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 PLGW600059, której stan ilościowy i stan chemiczny oceniono jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych jako niezagrożone. Celem środowiskowym dla tej JCWPd jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Ponadto, przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Dopływ z jez. Chłop o kodzie RW600019187875929. Jest to naturalna część wód, której stan ogólny oceniono jako zły, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych jako zagrożone. Celem środowiskowym dla tej JCWP jest dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych i dobry stan chemiczny.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP oraz poza granicami strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1752).

Obszar, na którym planowane jest przedsięwzięcie nie leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

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 i 17 wg Katalogu odpadów. Odpady te będą magazynowane w systemie selektywnej zbiórki odpadów, w wyznaczonym tymczasowo miejscu magazynowania odpadów, odpady drobnogabarytowe w odpowiednich kontenerach, skąd będą odbierane przez uprawnione, wyspecjalizowane firmy. Ponadto powstawać będą odpady związane z funkcjonowaniem zaplecza budowy, tj. niesegregowane odpady komunalne (kod 20 03 01). Magazynowane będą w wydzielonych, przystosowanych kontenerach, skąd odbierane będą przez specjalistyczną firmę i przekazywane na składowisko odpadów komunalnych. Pracownicy korzystać będą z przenośnych toalet zlokalizowanych na terenie inwestycji,

wyposażonych w szczelne zbiorniki bezodpływowe. Zbiorniki po napełnieniu będą opróżniane, a ścieki wywożone wozem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków. Wszelkie oddziaływania, związane z etapem realizacji, będą miały charakter krótkookresowy i lokalny, a uciążliwości z nimi związane ustaną po zakończeniu robót budowlanych.

Przy przyjętych rozwiązaniach technologicznych prace na etapie realizacji, przedsięwzięcia nie będą generować presji oddziałujących na zasoby wodne. Potencjalne zagrożenia dla wód gruntowych, mogą stanowić awarie sprzętu, maszyn i środków transportu (wycieki paliwa, oleju, płynów eksploatacyjnych). Jednak przy wykonywaniu prac z należytą dbałością i z właściwą eksploatacją i konserwacją sprzętu, maszyn i środków transportu wyeliminowanie zostanie ryzyko negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne.

Funkcjonowanie inwestycji nie będzie związane z poborem wód powierzchniowych ani z wprowadzeniem do nich ścieków, w związku z czym nie spowoduje zmian wartości wskaźników fizyko – chemicznych, biologicznych ani istotnych zmian w morfologii ww. JCWP kodzie RW600019187875929. Eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie też związana z poborem wody podziemnej gdyż budynki zaopatrywane będą w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu w granicach działek inwestycyjnych Wody opadowe planuje się gromadzić w naziemne, zamknięte pojemniki lub naziemne zbiorniki na wodę deszczową zespolone z systemem odbioru wody z połaci dachowych.

Na etapie eksploatacji inwestycji występować będzie ruch pojazdów osobowych mieszkańców dojeżdżających do parkingu przy zabudowie, które będą źródłem hałasu oraz niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Biorąc pod uwagę charakter oraz skalę przedsięwzięcia należy uznać, że oddziaływanie powyższych źródeł na środowisko będzie znikome.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, skalę i zasięg oddziaływania oraz przy zastosowaniu rozwiązań technologicznych i technicznych minimalizujących negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko, stwierdzić należy, że planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania na dla wód powierzchniowych i podziemnych, jak również nie będzie miało wpływu dla założonych celów środowiskowych, o których mowa w art. 57, art. 57 art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Ze względu na zakres i oddziaływanie ograniczone do terenu lokalizacji, projektowana inwestycja nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi przedsięwzięciami.

Ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej czy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac budowlanych, ocenia się jako bardzo niskie.

Podsumowując, przedłożona w trakcie przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dokumentacja wykazała, że inwestycja pod nazwą: „Budowa 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi oraz podziałem geodezyjnym, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 58 oraz 59/3 obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew” nie będzie miała znaczącego wpływu na poszczególne elementy środowiska zarówno na etapie realizacji, jak i jej eksploatacji.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska,



w związku z planowanym przedsięwzięciem, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w raporcie.

Ponadto ze względu na lokalny charakter oddziaływania, wielkość emitowanych zanieczyszczeń oraz lokalizację inwestycji w znacznej odległości od granic państwa, a także zakres oddziaływania ograniczony do granic terenu objętego inwestycją, nie stwierdzono również konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Pojęcie poważnej awarii przemysłowej nie dotyczy planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia nie obejmie swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie.

Ze względu na rodzaj inwestycji nie ma także podstaw do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W związku z pozytywnymi uzgodnieniami organów współdziałających w sprawie, w dniu 28 listopada 2023 r. zawiadomiono strony postępowania, poprzez podanie obwieszczenia do publicznej wiadomości, o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w ramach którego przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

W dniu 4 grudnia 2023 r. pełnomocnik inwestora złożył dodatkowe wyjaśnienia do raportu oddziaływania na środowisko, w związku z czym wystąpiono do organów uzgadniających o ponowne zajęcie stanowiska w sprawie. Zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jak i Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego – Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp., podtrzymali swoje stanowiska zawarte w postanowieniach uzgadniających w sprawie.

W związku z powyższym w dniu 2 lutego 2024 r. ponownie powiadomiono o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w ramach którego przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

W związku z brakiem uwag i wniosków wniesionych do przedmiotowego postępowania, obwieszczeniem z dnia 26 marca 2024 r. powiadomiono strony, przed wydaniem przedmiotowej decyzji, o zebranych dokumentach i materiałach w sprawie.

We wskazanym w obwieszczeniu terminie, nie wniesiono żadnych uwag i wniosków w sprawie, w związku z czym wydaje się przedmiotową decyzję.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest decyzją, w której dokonywana jest ocena oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko. Nie ustanawia ona żadnych uprawnień dla inwestora, stanowiących podstawę do podjęcia właściwych działań inwestycyjnych i nie może wywołać skutku w postaci jakichkolwiek zmian w środowisku. Służy ona jedynie ocenie, czy planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i stanowi etap poprzedzający uzyskanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy uioś. .

Fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie może być bowiem oceniany jako okoliczność wyrządzająca szkodę dla środowiska lub powodująca trudne do odwrócenia skutki. Niniejsza decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania, będąc etapem procesu inwestycyjnego, daje Inwestorowi prawo do wystąpienia o wydanie decyzji o pozwolenie

na budowę wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zmianami). Nie stanowi ona jednak aktu, który dawałby podstawę do rozpoczęcia jakichkolwiek robót i realizacji inwestycji, a tym samym nie narusza na tym etapie inwestycyjnym żadnych praw w postaci wyrządzenia szkody dla środowiska naturalnego czy zagrożenia.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o powołane przepisy prawa, orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Pszczew w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 pkt. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wniosek powinien zostać złożony nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia stała się ostateczna.

  
WÓJT  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piotrowski

#### Załącznik nr 1 Charakterystyka przedsięwzięcia

##### Otrzymują:

1. Inwestorzy:  
Aneta Goździewska, Os. Rzeczypospolitej 23/9, 61-369 Poznań  
Irena Janik, ul. Wakacyjna 25, 62-090 Kiekrz  
Mikołaj Bentkowski, Os. Armii Krajowej 44/2, 61-367 Poznań  
Artur Bentkowski, Os. Armii Krajowej 44/2, 61-637 Poznań  
reprezentowana przez Pełnomocnika:  
Pan Michał Cegłowski, ul. Szkolna 17C, 62-030 Luboń.
2. Strony postępowania – poprzez podanie do publicznej wiadomości
3. a/a

##### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp

*Pobrano opłatę skarbową za wydaną decyzję w wys. 205,00 zł (słownie: dwieście pięć złotych 00/100) oraz 17 zł za pełnomocnictwo, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142, ze zmianami).*





### Charakterystyka przedsięwzięcia

Inwestor: Aneta Goździewska, Irena Janik, Mikołaj Bentkowski, Artur Bentkowski.

**Nazwa inwestycji:** „Budowa 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi oraz podziałem geodezyjnym, na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 58 oraz 59/3 obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew”

Powierzchnia gruntów zajętych przez inwestycję wyniesie ok. 1,4057 ha.

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### Charakterystyka inwestycji:

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 11 budynków rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i zjazdami.

- Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 5 % do 20% nie mniej jak 100 m<sup>2</sup>
- Kubatura pojedynczego budynku: do: 500 m<sup>3</sup>
- Liczba kondygnacji nadziemnych : 2 (parter + poddasze użytkowe)
- Rodzaj i forma pokrycia dachu : dachy dwu i wielospadowe
- Kąt nachylenia połaci dachowych : od 25 do 30 stopni
- Wysokość projektowanej zabudowy : do 8 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy. Przyjęcie poziomu posadzki parteru jako punktu odniesienia podyktowane jest istniejącym ukształtowaniem i spadkami terenu.
- Szerokość elewacji frontowej (podłużnej) : do 12 mb dla pojedynczego budynku.

### Warunki użytkowania terenu w fazie realizacji (faza przygotowania do budowy i realizacji).

Przy sytuowaniu budynków na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art.43 ust.1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ponadto przy sytuowaniu budynków zostaną zachowane wymagane odległości 12m od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Planowane budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - murowane z bloczka betonowego, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu - więźba drewniana, pokrycie dachowe - dachówka (ceramiczna lub betonowa), blacho-dachówka, materiał zgodny z decyzją o warunkach zabudowy. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego.

Warstwa ścieralna z kostki betonowej wykonana na odpowiednio przygotowanej podbudowie, dostosowanej do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych. Wszystkie projektowane drogi wewnętrzne będą posiadały szerokość 6,0 mb, lub zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

Wykonane z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego), przeznaczonych do zastosowania w danych warunkach; dobór uzbrojenia

projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

Projektowany zjazd z drogi gminnej numer geodezyjny 72, bezpośrednio na projektowaną drogę wewnętrzną wydzielonej z działki numer 58 ; 59/3.

#### Roboty budowlane przewidywane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

- Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu.
- Roboty związane z budową dróg wewnętrznych, obsługujących teren przedsięwzięcia. Roboty będą polegały na: usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu wierzchniej warstwy ścieralnej.
- Roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego.
- Roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych.
- Roboty związane z posadowieniem i montażem obiektów nie kubaturowych.
- Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie dróg wewnętrznych, roboty porządkowe.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane na terenie inwestycji lub w bazie zewnętrznej, skąd będą przyjeżdżały na budowę na czas wykonywania określonych robót - rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Miejsca te będą zmieniały położenie w miarę postępu prac przy budowie.

Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

Powstające na etapie realizacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, stanowiących wyposażenie przenośnych kabin sanitarnych, a następnie odbierane przez specjalistyczne firmy zewnętrzne posiadające stosowne zezwolenia na ich odbiór.

Na etapie realizacji i inwestycji wody opadowe i roztopowe wsiąkać będą do gruntu w sposób naturalny – w ramach procesu tzw. infiltracji.

Źródłem wody wykorzystywanej na cele socjalno-bytowe pracowników na etapie realizacji inwestycji będzie zasobnik będący na wyposażeniu przenośnej toalety. Na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą ścieki bytowe, wytwarzane przez pracowników biorących udział w pracach realizacyjnych.

Pracownicy korzystać będą z przenośnych toalet, zlokalizowanych na terenie inwestycji, wyposażonych w szczelne zbiorniki bezodpływowe. Zbiorniki po napełnieniu będą opróżnione, a ścieki wywożone wozem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70), zapotrzebowanie na wodę, a tym samym ilość powstających ścieków kształtować się będzie na poziomie 0,015 m<sup>3</sup>/d na jednego pracownika budowlanego.

## Warunki wykorzystania terenu w fazie docelowej.

Eksploatacja obiektów rekreacji indywidualnej będzie związana z emisją zanieczyszczeń do środowiska w postaci zanieczyszczeń gazów, hałasu, ścieków socjalnych, odpadów, natomiast dostępna obecnie technika zapewnia ograniczenie wielkości emisji poszczególnych do wartości normatywnych.

Potencjalnymi źródłami zanieczyszczenia powietrza mogą być motoryzacyjne zanieczyszczenia pojazdów użytkowników zabudowy rekreacji indywidualnej:

- tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory aromatyczne i alifatyczne

Potencjalnymi źródłami emisji hałasu mogą być:

- praca silników samochodowych - pojazdy poruszające się po placach i drogach wewnętrznych inwestycji zwiększą poziom uciążliwości akustycznej

System grzewczy oparty na paliwach nisko emisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej - piec elektryczny.

Ścieki sanitarne z planowanej inwestycji w trakcie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10m<sup>3</sup> lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

Na etapie eksploatacji inwestycji wody roztopowe wsiąkać będą do gruntu w sposób naturalny - w ramach procesu tzw. infiltracji. Wody opadowe planuje się gromadzić w szczelne pojemniki, a następnie może zostać wykorzystana do celów ogrodowych np. podlewania zieleńców przydomowych.

Planowana inwestycja nie jest położona w strefie ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej.

Uruchomienie nowych obiektów nie spowoduje naruszenia norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych, powietrza atmosferycznego i powierzchni ziemi. Emisja hałasu z omawianego terenu będzie się mieściła w obowiązujących normach. Uruchomienie obiektów nie będzie też stanowiło zagrożenia dla środowiska ze względu na wytwarzanie odpadów.

Omawiana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Nie wystąpią sytuacje awaryjne, poza zdarzeniami losowymi (np. pożar).

WÓJ  
GMINY PSZCZEW  
Józef Piłowski



