

RIT.6220.17.2021.MK

## DECYZJA NR 17/2021

### o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 247, ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 ze zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku Pani Aleksandry Rybak, pełnomocnika Pani Kingi Szadnej zam. ul. Kolonia Południowa 6, 66-432 Baczyna z dnia 12.10.2021r.,

#### stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie kompleksu zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce oznaczonej nr ewid. 219/4, obręb 0018 Baczyna, gmina Lubiszyn.

#### Uzasadnienie

Dnia 12.10.2021r. Pani Aleksandra Rybak, pełnomocnik Pani Kingi Szadnej zam. ul. Kolonia Południowa 6, 66-432 Baczyna wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kompleksu zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce oznaczonej nr ewid. 219/4, obręb 0018 Baczyna, gmina Lubiszyn. Wniosek spełniał wymogi określone w art. 74 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.), w związku z czym Wójt Gminy Lubiszyn w dniu 13.10.2021r. zgodnie z art. 73 ust. 1 w/w ustawy oraz art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego powiadomił strony o wszczęciu postępowania i o wystąpieniu do organów współdziałających o opinię. Organami opiniującymi w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji są Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp.

Dnia 28.10.2021r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 28.10.2021r. znak WZŚ.4220.795.2021.SL o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Dnia 22.11.2021r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. z dnia 18.11.2021r. znak: PO.ZZŚ.1.435.401m.2021.KW o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

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

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

Zgodnie z art. 64 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 283, ze zm.), wydając niniejszą decyzję, zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2, uwzględniono łącznie uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1.

Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia jest budowa 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i jednego budynku usługowo-mieszkaniowego wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz drogami wewnętrznymi, podjazdami i chodnikami. Dodatkowo zaplanowano teren sportowo-rekreacyjny. Inwestycja ta będzie realizowana na działce nr 219/4 obręb 0018 Baczyna, gmina Lubiszyn o powierzchni 6,1 ha. Instalacja realizowana będzie na gruntach ornych IV, V i VI klasy bonitacyjnej oraz na gruntach ornych zadrzewionych IV klasy. Przedsięwzięcie jest zlokalizowane na obszarze Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska. Inwestorem przedsięwzięcia jest Kinga Szadna.

Dla części terenu planowanego przedsięwzięcia, został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/ 196/2021 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 19 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn — obręby Baczyna, Lubno, Wysoka (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 1164), zgodnie z którą część terenu na ww. działce na której będzie realizowana omawiana inwestycja oznaczony jest symbolem 18R i przeznaczony jest pod tereny rolne. W tym terenie przewiduje się wykonanie drogi polnej oraz położenie infrastruktury technicznej.

Analizowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy o OoŚ, zatem stanowi planowane przedsięwzięcie określone art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o OoŚ.

W myśl art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy o ooś, dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy o ooś.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 63 ustawy o oś, po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia oraz karty informacyjnej, stwierdzono, że nie jest ono zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łąkowych oraz ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, obszarach górskich lub leśnych, przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujść wód i obszarach ochronny zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

W trakcie procedury identyfikacji przedmiotu oddziaływań przedsięwzięcia uwzględniono położenie projektowanej inwestycji:



- w obszarze Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015;
- poza zidentyfikowanymi stanowiskami przedmiotów ochrony, wyznaczonymi i nadzorowanymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim;
- poza obszarami działań ochronnych, które ustala plan zadań ochronnych obszaru Natura 2000 ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015;
- poza znanymi i uznanymi miejscami ochrony strefowej i ostojami gatunków chronionych, wyznaczonymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowisk w Gorzowie Wielkopolskim;
- poza projektowaną siecią korytarzy ekologicznych, wyznaczonych w oparciu o obserwacje migracji dużych ssaków, którego dysponentem danych jest Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska;
- poza wrażliwymi na antropopresję: obszarami wodno-błotnymi, lasami, obszarami ochrony i strefami ochronnymi ujęć wód, obszarami ochronnymi zbiorników śródlądowych, obszarami przekroczeń standardów i norm ochrony środowiska, obszarami przyjeziornymi i dolinami rzecznyymi;
- poza stanowiskami przeżyciowymi zwierząt np. zbiornikami wodnymi płazów, zimowiskami nietoperzy;
- poza miejscami cyklicznego gromadzenia się ptaków na długich, sezonowych przelotach;
- w obszarze antropogenicznie przekształconego pola ornego (wyróbiska), bez roślinności (grunt mineralny - piaszczysty) oraz z roślinnością wczesnych stadiów sukcesyjnych na terenach powyrobiskowych, zbiorowiskami sąsiedztwa drogi i siedlisk ruderalnych, gdzie walory i zasoby przyrodnicze oraz relacje ekosystemowe są wynikiem ludzkiej działalności i pozostają pod ich silnym wpływem;
- w sąsiedztwie gruntów rolnych, oferujących podobne warunki siedliskowe agrocenoz miejsca przedsięwzięcia, gdzie dokonuje się spontaniczna sukcesja roślinności na teren powyrobiskowy,
- w niedalekim położeniu (ok. 1 km) od działek o podobnym — mieszkaniowym przeznaczeniu wsi Chróścik oraz od wielkopowierzchniowego terenu przemysłowo usługowego wsi Baczyna w sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej S3, o nazwie Gorzów Wlkp. północ.

Technologia, warunki środowiskowe przedsięwzięcia oraz jego eksploatacja wymagają całkowitej zmiany stanu obecnego. Planowane jest istotna zmiana istniejących tu biotopów, a co za tym idzie, związanej z nimi biocenozy. Niezbędne będzie całkowite, fizyczne zniszczenie biotopu, która jest związana z sukcesją roślinności na grunty powyrobiskowe, na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej. Zniszczenie fitocenozy będzie wiązało się ze zniszczeniem bezpośrednim bądź pośrednim obecnych tu zoocenozy, fizyczną eliminacją pojedynczych osobników i całych populacji. Realizacja inwestycji będzie wymagała wycinki drzew, stanowiących niewielkie skupiska młodych samosiewów, głównie sosny w sąsiedztwie lasu, a także brzoź, wierzb, robinii akacjowej. Planowana jest zmiana obecnych warunków gospodarowania i układów krajobrazowych. W miejscu terenu otwartego ma się pojawić krajobraz, a więc i układy ekosystemowe, najpierw związane z budową osiedla, a następnie, po zakończeniu budowy, związane z eksploatacją osiedla typu podmiejskiego (zabudowy szeregowej z ogródkami). Bezpośrednio i pośrednio będzie to skutkowało na zoocenozy i fitocenozy miejsca i sąsiedztwa przedsięwzięcia, w tym na osobniki i populacje w obszarach chronionych, zmieniając dotychczasowe uwarunkowania, a tworząc nowe warunki bytowe.

W związku z powyższym niezbędnymi i podstawowymi poddanymi analizie o konieczności oceny były:

- ustalenie zgodności przedsięwzięcia z reżimem ochrony i celami ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015;
- oddziaływanie i skutek oddziaływania na rośliny i zwierzęta;



- wpływ budowy i eksploatacji na zasoby, twory i składniki przyrody;
- ustalenie oddziaływań, skali i skutków oddziaływań przedsięwzięcia na zidentyfikowane elementy biotyczne i abiotyczne w terenie osiedla oraz w obszarze oddziaływań osiedla, obejmujące bezpośrednio, pośrednio, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio i długoterminowe, stałe i chwilowe oddziaływania, dotyczące fazy przygotowania do eksploatacji, eksploatacji przedsięwzięcia, wreszcie jego likwidacji i renaturyzacji obszaru;
- skumulowany efekt oddziaływań na zasoby, twory i składniki przyrody związany z istniejącą zabudową wsi Baczyzna i Chróścik;
- skumulowany efekt oddziaływań na zasoby, twory i składniki przyrody związany z innymi przedsięwzięciami w miejscu i w regionie;
- prognoza skutków oddziaływania przedsięwzięcia dla podmiotów gospodarujących zasobami przyrodniczymi w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia;
- potencjał i przyczyny możliwych konfliktów społecznych związanych ze stanem zasobów, tworów i składników przyrody.

Inwestycja realizowana będzie w obszarze Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015 (dalej OWD). Przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 OWD jest 11 gatunków ptaków, głównie siedlisk leśnych i wodnych. Obecnie wśród rozpoznanych zagrożeń, presji i działań mających duże negatywne oddziaływanie na obszar OWD, zgodnie z SDF, znajduje się 25 różnego rodzaju działalności. Na poziomie wysokim dotyczą: produkcji energii wiatrowej, napowietrznych linii elektrycznych i telefonicznych, zabudowy rozproszonej, obcych gatunków inwazyjnych, modyfikowania obecnego systemu wód. Na poziomie średnim, związanymi z aktywnością człowieka to, np. intensyfikacja rolnictwa, zalesianie terenów otwartych, wycinka lasu, wydobywanie piasku i żwiru, wydobywanie ropy lub gazu, intensywna hodowla ryb, zanieczyszczenie wód, zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska. Istotną z perspektywy oddziaływań budowy i eksploatacji planowanej inwestycji może być zatem zabudowa rozproszona.

Zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015 r. poz. 783), dalej pzo, diagnozuje powyższe zagrożenie (zabudowa rozproszona EOI .03) jako istniejące dla:

- gęgawy, z opisem „Zabudowa rozproszona – zabudowa mieszkaniowa, rekreacyjna, usługi turystyczne, skutkująca niekontrolowanymi zmianami w krajobrazie i utratą siedlisk żerowiskowych ptaków, sąsiadujących ze zbiornikami wodnymi w pobliżu łęgówisk”,
- gągoła, z opisem „Zabudowa rozproszona – zabudowa mieszkaniowa, rekreacyjna, usługi turystyczne, skutkująca niekontrolowanymi zmianami w krajobrazie i utratą siedlisk łęgowych i/lub żerowiskowych ptaków; szczególnie negatywna jest zabudowa brzegów jezior”,
- kani czarnej, kani rudej, bielika, błotniaka stawowego, rybołowa, z opisem „Presja urbanizacyjna otwartych terenów, zwłaszcza zabudowa rekreacyjna i całoroczna brzegów jezior.”,
- zimorodka, z opisem "Zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna stref brzegowych jezior, w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk łęgowych zimorodka (w tym m.in. zabudowa strefy brzegowej jez. Ostrowieckiego)".

Analiza ww. zagrożenia kierunkuje zatem na utratę obszarów otwartych położonych przy brzegu, w sąsiedztwie bądź w pobliżu jezior występujących w tej ostoi, gdyż dotyczy gatunków ptaków, dla których wody stojące/płynące są miejscem żerowania i/lub rozrodu. Lokalizacja przedmiotowej działki znajduje się co najmniej 13 km od jezior. Działka w obecnym zagospodarowaniu nie stanowi także ważnego miejsca żerowego ww. gatunków ptaków. Co więcej położona jest na zapleczu miasta — Gorzowa Wielkopolskiego, którego presja urbanizacyjna już wykracza poza jego granice administracyjne. Jest to naturalny proces tworzenia się stref funkcjonalno-przestrzennych dużego ekosystemu miejskiego i związanych z nią biocenoz.



Nie jest to teren o charakterze ostojowym dla chronionych w OWD gatunków ptaków, np. bociana czarnego, gęgawy, kani czarnej, kani rudej, bielika, błotniaka stawowego, rybołowa, żurawia, puchacza. Inwestycja nie jest realizowana na działkach objętych działaniami ochronnymi wskazanymi w pzo, zarówno w zakresie ochrony czynnej jak i utrzymania/modyfikacji metod gospodarowania. Nie będzie stanowiła działania kolidującego z zakładanym celem działań ochronnych dla ptaków chronionych w OWD, określonymi w pzo, czyli nie wpłynie na: zmniejszenie stałej dostępności drzewostanów lęgowych oraz utrzymanie aktualnego areału żerowiskowego, zmniejszenie wolnej przestrzeni powietrznej ponad żerowiskami oraz drożności tras przelotu pomiędzy żerowiskami a lęgowiskami, możliwość redukcji liczebności obcych gatunków drapieżnych, przeciwdziałanie powstawaniu ferm zwierząt futerkowych, utrzymywanie naturalnego charakteru cieków i procesów kształtujących ich koryto i brzegi.

Zajęcie terenu podczas prac wyniesie znikomy i nieistotny dla przedmiotów ochrony procent powierzchni całego obszaru Natura 2000. Biorąc pod uwagę lokalny charakter inwestycji, lokalizację na terenie już antropogenicznie przekształconym, w pobliżu obszarów już zabudowanych, obfitość potencjalnych żerowisk poza strefą oddziaływania planowanej inwestycji, nie przewiduje się negatywnego wpływu na gatunki ptaków będące przedmiotem ochrony w obszarze, jak również na ich siedliska, na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Działka przedsięwzięcia nie jest lokalną, tym bardziej regionalną ostoją przyrody, powiązaną ekosystemowo w sposób kluczowy z przedmiotami ochrony przyrody wymienionego obszaru Natura 2000. Plan zadań ochronnych nie wykazuje szczególnych relacji przedmiotów ochrony z działką nr 219/4 lub sposobem jej zagospodarowania. Zmiana zagospodarowania, polegająca na wprowadzeniu ww. zabudowy mieszkaniowej, nie zmieni obecnych relacji z chronionymi gatunkami i ich siedliskami.

W terenie przedsięwzięcia, na obecnym etapie sprawy, nie wykazano obecności siedlisk bądź sposobu użytkowania, które współtworzyłyby taki rodzaj układów ekologicznych, z chronionymi siedliskami i gatunkami ww. obszaru Natura 2000, których zmiana i przekształcenie mogłoby przyczynić się do zmiany kluczowych procesów, struktur, powiązań i relacji ekosystemowych tego obszaru ochrony przyrody.

Przedstawiony przez wnioskodawcę zakres wykorzystania środowiska oraz oddziaływania przedsięwzięcia nie wymagają, w odniesieniu do siedlisk ptaków stanowiących przedmioty ochrony: likwidacji bądź zmiany zasięgu siedlisk, w szczególności zmniejszenia tego zasięgu, zmiany specyficznej struktury i funkcji oraz stanu ochrony typowych gatunków tych siedlisk. Inwestycja nie wymaga, z perspektywy ochrony gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony: zmiany liczebności populacji, gwarantującej jej utrzymanie się w biocenozie przez dłuższy czas, bądź zmniejszenia naturalnego zasięgu gatunku.

Planowana inwestycja nie narusza zatem zakazu art. 33 ust 1 ustawy o ochronie przyrody, tj. nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony ww. obszaru Natura 2000, bowiem nie wymaga ani nie spowoduje:

- zmiany kluczowych procesów i związków kształtujących strukturę obszaru;
- przebudowy zespołów i zgrupowań gatunków;
- zakłócenia relacji ekosystemowych;
- zagrożenia dla utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków;
- intensyfikacji zagrożeń dla utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk;
- trwałej bariery migracji.

W chwili obecnej nie są znane przedsięwzięcia, we wskazanej lokalizacji, wobec których rozpatrywana inwestycja może mieć istotne oddziaływanie skumulowane na obszar Natura 2000.

W części dotyczącej opisu zasobów przyrody i ochrony przyrody, karta informacyjna charakteryzuje miejsce przedsięwzięcia jako teren o niewielkiej wartości przyrodniczej, niedawno



niezagospodarowanych gruntów, zajętej częściowo przez roślinność zielną oraz drzewa oraz stanowiącej grunty mineralne (piaszczyste) bez pokrywy roślinnej występujących na obszarze poeksploatacyjnym (w wyrobisku). Nie jest to lokalna, tym bardziej regionalna ostoja przyrody lub niepowtarzalne miejsce stałego przebywania zwierząt, roślin lub grzybów, poza którym funkcjonowanie pojedynczych osobników lub ich grupowań nie jest możliwe, a której przekształcenie lub zmiana funkcji wpłynie negatywnie na cały gatunek i jego stan. Przyroda i powiązania ekosystemowe miejsca przedsięwzięcia zostały ograniczone do roślinności, na którą składają się gatunki powszechnie i licznie występujące na opuszczonych (odłogowanych) gruntach rolnych słabych klas bonitacyjnych, np. pospolite gatunki roślin zielnych: kupkówka pospolita, rajgras wyniosły, wrotycz pospolity, dziurawiec zwyczajny, bylica pospolita oraz drzew: sosna, brzoza. Biotop nie jest tu silnie zróżnicowany, a złożoność i spektrum nisz siedliskowych nie jest tu efektem zaawansowanego procesu sukcesji. Stąd też możliwa jest obecność gatunków powszechnych, bardziej eurytopowych niż rzadkich stenobiontów, dla których chwilowe zniszczenie części takiego siedliska nie będzie stanowić utraty jedynych nisz życiowych. W procesie oceny uznano, że przedsięwzięcie nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu na przyrodę, w szczególności ochronę przyrody, to jest na zachowanie, zrównoważone użytkowanie oraz odnawianie zasobów, tworów i składników przyrody.

Taka postać przyrody nie wyróżnia się wśród otoczenia w postaci gruntów ornych, niewielkich zbiorników wodnych, luźnego zadrzewienia, zwartych płatów lasu, innych terenów powyrobiskowych, a z perspektywy ochrony przyrody jest powszechna, nie stanowi unikatów i fenomenu, którego zasoby, twory lub składniki winny być szczególnie chronione. Nie stwierdzono aby teren przedsięwzięcia stanowił element specyficznego rodzaju układów ekologicznych i krajobrazu, tu rozumianego jako jednostka o ponadekosystemowej organizacji przyrody, których przekształcenie, z przyczyn charakteru i położenia przedsięwzięcia, mogłoby być potraktowane jako mające niekorzystny wpływ na przyrodę.

Nie sygnalizowano obecności ostoi gatunków chronionych, co jest konsekwencją charakteru wykorzystania terenu. Potencjalnie mogą tu pojawiać się np. ptaki, gady, owady wśród których występują gatunki chronione, ale ich obecność jest zależna od losowości zdarzeń. Biotop decyduje, w przewadze, o możliwości występowania zwierząt, a tu w obecnej postaci wczesnej sukcesji roślinnej i bardzo uproszczonej, z rozległymi powierzchniami gruntów mineralnych, stanowi dla nich raczej, np. tymczasowe schronienie, żerowisko lub teren przemieszczania niż szczególne stanowisko rozrodu. Geografia miejsca i jego użytkowanie sprawia, że nie ma tu czynników ważnych dla płazów i nietoperzy, np. schronień dziennych, zimowisk i stanowisk rozrodu. Użytkowanie determinuje także charakter łąkowej awifauny wykluczając występowanie siedlisk łąkowych dla gatunków wodnych, wodno-błotnych, zaroślowych i leśnych.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami projektowanych korytarzy ekologicznych, wyznaczonych w oparciu o dane, których dysponentem jest Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska, o przebiegu podanym na stronie: <http://geoserwis.gdos.gov.pl>). Osiedle domów jednorodzinnych nie jest także planowane w dolinie rzecznej, w sąsiedztwie jezior czy w rozległej, zwartej powierzchni leśnej tj. w obszarach o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych dla pełnienia funkcji korytarzy ekologicznych. Działka nr 219/4 może być szlakiem wędrówkowym dużych i średnich zwierząt jedynie o znaczeniu lokalnym, wynikającym z obecności ekotonu. Nie jest jednak częścią zagłębienia rynnowego, nie ma tu żadnego ciek, długich pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych, rozległych powierzchni czyżni, alei i szpalerów drzew które to struktury krajobrazowe mogłyby ukierunkowywać wędrówki zwierząt lub stanowić część ekosystemów pełniących usługi migracji zwierząt, np. do wodopojów lub kryjówek. Można zatem wykluczyć możliwość negatywnych oddziaływań, w skali lokalnej a tym bardziej regionalnej na drogi migracji zwierząt. Budowa a przede wszystkim eksploatacja inwestycji, np. ogrodzenie, oświetlenie



spowoduje trwałą przeszkodę, jedynie o skali lokalnej. Nie spowoduje ona nieprzekraczalnej bariery na szlaku wędrówek, uniemożliwiającej migrację w przestrzeni i w różnym czasie, a skutkującej izolacją populacji jakiegokolwiek gatunku. Zachowane będą warunki dla swobodnego przemieszczania się osobników dużych zwierząt lądowych, np. jelenia, sarny, dzika, np. przez duży kompleks leśny na wschód od działki 219/4.

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. Nie stwierdzono wrażliwych ostoi i miejsc bytowania innych dzikich zwierząt wymagających szczególnych uwarunkowań, niesformułowanych w prawie ochrony przyrody. Nie jest to ponadlokalna ostoja bioróżnorodności, której bogactwo wyróżnia ją z terenów sąsiednich.

Żadne z oddziaływań przedsięwzięcia na wody nie będzie miało skali powodującej wpływ na jednolitą część wód o negatywnych skutkach dla stanu przyrody i ochrony przyrody. Nie planuje się odwodnienia i przerzutu wód, co mogło by się wiązać ze zmianami zasobów wód i stosunków wodnych. Żadne z oddziaływań przedsięwzięcia na klimat nie będzie miało skali wymagającej działań minimalizujących z tytułu wpływu na przyrodę i ochronę przyrody.

Nie wykazano, aby budowa i eksploatacja mogły spowodować zmianę użytkowanych zasobów, tworów i składników przyrody sąsiedztwa przedsięwzięcia, która skutkowałą by upośledzeniem gospodarujących tu podmiotów lub mogła wzbudzić konflikty społeczne, związane ze zmianą stanu zasobów, tworów i składników przyrody.

Oddziaływania okresu budowy będą krótkoterminowe, ustępujące i lokalne. Obecność ludzi i maszyn oraz związane z tym oddziaływania nie będą się różniły od obecnego tu tła oddziaływań, np. terenów rolnych i leśnych, zabudowy rozproszonej wsi Baczyna. Można domniemać, że nawet skumulowane nie będą zjawiskiem nowym dla dzikich zwierząt, powodującym płoszenie o skali zagrożenia dla osobników w miejscu przedsięwzięcia, a tym bardziej dla wszystkich reprezentantów gatunku. Oddziaływania okresu eksploatacji będą długoterminowe, ale nieznaczące.

Przyjęte rozwiązania technologiczne, organizacja prac i konieczność wypełnienia norm konstrukcyjnych, przyjęte rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, w tym stosowanie znormalizowanych procedur, urządzeń i surowców, spełnią kryteria ochrony przyrody w miejscu inwestycji i zasięgu jego oddziaływania. Biocenoza poeksploatacyjnej działki inwestycji nie jest częścią ekosystemu o zaawansowanych postaciach sukcesyjnych, co z perspektywy ochrony przyrody i szczególnych okoliczności wymagałoby jej zachowania. Nie jest to postać zasobu, której nie można odtworzyć lub która byłaby unikatowa. Zmiana użytkowania nie spowoduje upośledzenia zrównoważonego użytkowania i odnawiania zasobów, tworów i składników przyrody.

Skutkiem logistyki przedsięwzięcia, budowy i późniejszej eksploatacji będą oddziaływania o skali, która nie spowoduje naruszenia równowagi przyrodniczej, a która musiałaby być poprzedzona oceną oddziaływania na środowisko i ustaleniem nietypowych działań zapobiegających oraz minimalizujących. Nie będzie to też wymiar, który wymagałoby kompensacji przyrodniczej.

Etap realizacji będzie związany przede wszystkim z emisją zanieczyszczeń do powietrza i hałasu. Źródłem tych emisji będą maszyny i urządzenia wykorzystywane w trakcie robót budowlanych. Oddziaływania te będą miały charakter typowy związany z pracami ziemnymi i budową obiektów. Prace budowlane prowadzone będą w porze dziennej. Zaplecze budowy będzie wyposażone w przenośne toalety. W celu przygotowania terenu konieczna będzie wycinka drzew, na którą inwestor posiada właściwe zezwolenie. Powstawać będą głównie odpady „budowlane” z grupy 17 i 15 wg Katalogu odpadów, które będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Oddziaływania na etapie realizacji będą miały charakter krótkotrwały, lokalny i ustaną po zakończeniu robót.



Etap użytkowania, ze względu na rodzaj inwestycji, nie jest związany z emisjami przemysłowymi. Ewentualna emisja zanieczyszczeń do powietrza powstawać będzie w trakcie procesu spalania paliw w zastosowanych urządzeniach grzewczych. Woda wykorzystywana będzie wyłącznie na cele bytowe mieszkańców. Budynki mieszkalne będą posiadały sieć wodociągową, z kolei ścieki bytowe odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe pochodzą z dwóch źródeł: powierzchni połaci dachów budynków mieszkalnych oraz powierzchni terenów utwardzonych (drogi). Niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe pochodzące z połaci dachów projektowanych budynków odprowadzane będą do gruntu — z każdego dachu na teren posesji, na której znajduje się budynek. Inwestor nie wyklucza, że docelowi użytkownicy budynków mieszkalnych podejmować będą decyzje o retencjonowaniu i późniejszym wykorzystaniu przedmiotowych wód opadowych lub ich powolnej infiltracji do gruntu. Działania te umożliwiają zatrzymanie tych wód w zlewniach, co jest szczególnie ważne na terenach zurbanizowanych, na których na skutek zastosowania zbiorczych systemów deszczowych mogą powstawać niekorzystne warunki dla środowiska wodnego i ekosystemów od niego zależnych. Rodzaj urządzeń, które będą stosowane do retencjonowania wód opadowych zbieranych z dachów, a w dalszej kolejności do ich infiltracji do gruntu, zależy od wielkości działki i sposobu jej zagospodarowania. Z kolei wody opadowe, z uwagi na rodzaj konstrukcji nawierzchni projektowanych dróg, będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu. Z uwagi na rodzaj inwestycji na etapie funkcjonowania powstawać będą odpady z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Przedsięwzięcie nie jest także związane z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia ryzyka poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań. Planowana inwestycja, ze względu na zakres nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi inwestycjami.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie miała wpływu na ewentualne zmiany klimatu. Brak będzie znaczącej emisji gazów cieplarnianych.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.), nie występuje też w wykazie obiektów, wymienionych w art. 135 ust. 1 w/cyt. ustawy, dla których mogą być tworzone obszary ograniczonego użytkowania. Przedsięwzięcie związane jest z wykorzystaniem zasobów naturalnych (energia słoneczna). Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

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

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydano w oparciu o:

- a. złożony wniosek zainteresowanej strony wraz z kartą informacyjną,
- b. przeprowadzone postępowanie stosownie do ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 247, ze zm.),
- c. wymogi dotyczące ochrony przyrody oraz środowiska.



## Pouczenie

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

Opłatę skarbową uiszczono w wysokości 205,00 zł na konto urzędu gminy w Lubiszynie nr 46 8355 0009 0007 2629 2000 0014 zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U z 2019r. poz. 1000).

Z up. Wójta Gminy  
Urszula Stolarska  
Zastępca Wójta

### Otrzymują:

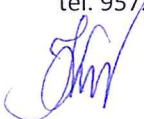
1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. a/a

### Do wiadomości:

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

Sprawę prowadzi:

M. Kotecka  
tel. 957277153



Odebrano 05.01.2022

ARy bok







o/a

## CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie polega na budowie kompleksu zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce oznaczonej nr ewid. 219/4, obręb 0018 Baczyna, gmina Lubiszyn.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację:

- 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- 1 budynku usługowo-mieszkalnego,
- terenu rolnego,
- drogi polnej,
- drogi wewnętrznej,
- terenu sportowo-rekreacyjnego,
- infrastruktury technicznej:
  - 31 przyłączy elektroenergetycznych,
  - 31 przyłączy wodociągowych,
  - 31 zbiorników bezodpływowych,
- podjazdów i chodników,
- przydomowych ogrodów.

Wszystkie planowane budynki, będą to budynki parterowe z użytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej od 100 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>. Szerokość elewacji frontowej planowana jest w granicach od 10 m do 30 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do dolnej krawędzi dachu) wyniesie do 4,5 m, natomiast maksymalna wysokość głównej krawędzi kalenicy budynków to 9,5 m. Przewiduje się wykonanie dachów dwu lub wielospadowych, o równym nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwieni, brązu lub odcieniach szarości. Wymagania geometrii dachu nie będą dotyczyć połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi. Dopuszczać się będzie realizację dachów płaskich. Do budynków doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd, woda czy kanalizacja. Do czasu skanalizowania osiedla, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika bezodpływowy o pojemności do 30 m<sup>3</sup>. Do ogrzewania budynków i wody planuje się wykorzystać piece na eko-groszek oraz ewentualnie kolektory słoneczne. Na niezabudowanej części działki powstaną podjazdy i miejsca postojowe, wykonane z kostki brukowej oraz przydomowe ogrody, na których posadzona zostanie trawa, krzywy i drzewa ozdobne. Nowo wydzielone działki przeznaczone pod jeden budynek (jedna działka pod budynek mieszkalny i usługowy) będą miały powierzchnię od około 1000 m<sup>2</sup> do nawet 2600 m<sup>2</sup>, a łączna ich powierzchnia wyniesie niecałe 3,6 ha.

W budynku usługowo-mieszkalnym przewiduje się realizację osiedlowego sklepu spożywczego, ewentualnie funkcji gastronomicznej lub biurowej.

Droga wewnętrzna wykonane zostaną na działce o szerokości od 6 do 10 m i łącznej długości około 1 km, której powierzchnia wyniesie około 1 ha. Do czasu zakończenia budowy wszystkich budynków będą to drogi gruntowe. W ramach budowy dróg wewnętrznych Inwestor planuje wykonać jezdnie dwukierunkowe o szerokości 4-5 m i chodniki/pas techniczny o szerokości do 3-4 m, całość z kostki brukowanej (pas techniczny będzie trawiasty).

Droga polna wykonana zostanie na działce o szerokości od 6 do 10 m i długości około 0,15 km, której powierzchnia wyniesie do 0,15 ha. Będzie to droga gruntowa.



W działkach drogowych umieszczona zostanie elektroenergetyczna linia kablowa i sieć wodociągowa.

Teren sportowo-rekreacyjny przewiduje się zagospodarować jako zieleni urządzoną uzbrojoną w osiedlowe korty tenisowe, boisko do gier zespołowych, place zabaw, siłownia zewnętrzna, małą architekturę itp. bez zabudowy kubaturowej.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wykorzystywany będzie rolniczo. W tym obszarze przewiduje się jedynie wykonanie drogi polnej oraz położenie infrastruktury technicznej.

Zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych oraz lokalizacji postojów maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji stanowić będzie wyodrębniony obszar na terenie działki objętej inwestycją. Będzie to teren utwardzony i zabezpieczony przed wejściem osób nieupoważnionych. Ponadto na terenie tym znajdować się będzie budynek socjalny pracowników budowy oraz toi-toi. Zaplecze budowy wyposażone zostanie w sorbenty umożliwiające szybką likwidację skutków niespodziewanych wycieków paliw, a ponadto nie będzie odbywać się tankowanie ani naprawa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji.

Z up. Wójta Gminy

Urszula Stolarska  
Zastępca Wójta