

RGG.6220.5.6.2025

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) oraz art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 85 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w związku z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i pkt 62 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 złożonego przez [REDAKTOWANE], działającą z upoważnienia Inwestora [REDAKTOWANE], dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

- po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim

orzekam

1. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: **„Budowa do 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 124/4 i 125/3 obręb Dębówko, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie”**
2. Określam w decyzji następujące warunki i wymagania:
 - a) Ścieki bytowe do czasu przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzać do maksymalnie 57 zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³ każdy.
 - b) Do czasu możliwości podłączenia budynków do sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę realizować z maksymalnie 57 studni głębinowych.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 01.07.2025 r. [REDAKTOWANE] reprezentująca Inwestora, wystąpiła do Wójta Gminy Przytoczna o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 124/4 i 125/3 obręb Dębówko, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie.

W celu ustalenia stron pismem z dnia 08.07.2025 r. organ wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków we wniosku poprzez przedłożenie wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu w postaci papierowej lub elektronicznej, wydanego przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

Braki formalne zostały uzupełnione pismem z dnia 16.07.2025 r.

Stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, na której będzie realizowane przedsięwzięcie oraz właściciele nieruchomości znajdujący się w odległości 100 m od granicy terenu inwestycyjnego. W przedmiotowym postępowaniu organ ustalił, że liczba stron nie przekracza 10. Mając powyższe na uwadze, Wójt Gminy Przytoczna o wszczęciu postępowania administracyjnego zawiadomił strony postępowania pismem znak: RGG.6220.5.1.2025 z dnia 18.07.2025 r. Zawiadomienie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Przytocznej, tablicy informacyjnej Urzędu Gminy w Przytocznej.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i pkt 62 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.), planowane zamierzenie inwestycyjne zalicza się do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest czynnością fakultatywną.

Na podstawie art. 64 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), Wójt Gminy Przytoczna przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pismami z dnia 23.07.2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Opinią sanitarną z dnia 08.08.2025 r. znak: NZ.9022.2.26.2025 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 124/4 i 125/3 obręb Dębówko, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że przewidywane oddziaływania oraz emisje związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia będą nieznaczne oraz nie wykrócą poza standardy jakości środowiska. Nie będą one powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi. Obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia zamknie się w granicach działki, na której planowane jest przedsięwzięcie. Nie przewiduje się kumulowania oddziaływań z innymi przedsięwzięciami. Teren planowanej inwestycji niemal bezpośrednio graniczy (odległość od 10 do 23 m) z terenem, dla którego uchwałą Nr LX.377.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dębówko, ustalono obszary i tereny górnicze, oznaczone symbolem 2PG. Dla tego obszaru w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono między innymi: powierzchnię eksploatację kruszyw naturalnych w granicach udokumentowanego złoża, wskazanego na rysunku planu. Zachodnia granica udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych pokrywa się z granicą terenu objętego powyższym planem, z czego wnioskować należy, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji dopuszcza się eksploatację tego złoża co prowadzić będzie do występowania uciążliwości powodowanych między innymi: emisją zanieczyszczeń, hałasu i wibracjami. eksploatacja złoża na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2PG wpłynie na stosunki gruntowo-wodne na terenach przyległych i sąsiadujących, co w odniesieniu do planowanej budowy 57 pojemnościowych zbiorników na nieczystości płynne wraz z instalacjami doprowadzającymi nieczystości do tych zbiorników może stwarzać zagrożenie ich wypierania z gruntu oraz rozszczelnienia tak zbiorników jak i instalacji kanalizacji sanitarnej, a ostatecznie do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Zaplanowana, przewidziana do realizacji budowa zbiorników podziemnych na gaz płynny, zbiorników podziemnych do gromadzenia wody deszczowej w nawiązaniu do mogących wystąpić zmian

stosunków wodno-powietrznych w glebie może powodować wypieranie tych zbiorników i rozszczelnienie instalacji gazowej stwarzając bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

Biorąc powyższe pod uwagę, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzyrzeczu, stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien obejmować wymagania wynikające z art. 66 *uooś*, pod kątem wpływu na zdrowie ludzi wszystkich możliwych oddziaływań, zarówno oddziaływań planowanej inwestycji jak również ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przyjętego uchwałą Nr LX.377.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dębówko. Ponadto opracowany raport w związku z §2 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022. 1225 ze zm.), powinien zostać uzupełniony o ekspertyzę dotyczącą stosunków gruntowo-wodnych uwzględniającą planowane zamierzenie jak również zamierzenie objęte ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na zaplanowane obiekty budowlane.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim opinią z dnia 12.08.2025 r. znak: PO.ZZŚ.1.4901.198.2024.KW nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Materialną podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie z art. 426 Prawa wodnego właściwy organ Wód Polskich wydaje oceny wodnoprawne, pod warunkiem ustalenia, że planowane inwestycje lub działanie wpływa korzystnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych (art. 430 Prawa wodnego) lub ustalono, że planowana inwestycja lub działanie nie wpływa na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych (art. 431 Prawa wodnego). Przez cele środowiskowe należy zrozumieć:

– dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego (art. 56 Prawa wodnego),

– dla sztucznych i silnie zmienionych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego (art. 57 Prawa wodnego),

– dla jednolitych części wód podziemnych jest:

1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;

2) zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;

3) ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan (art. 59 Prawa wodnego),

– dla obszarów chronionych jest osiągnięcie norm i celów wynikających z przepisów, na podstawie których te obszary chronione zostały utworzone, przepisów ustanawiających te obszary lub dotyczących tych obszarów, o ile nie zawierają one w tym zakresie odmiennych uregulowań (art. 61 Prawa wodnego). Ustalono, że teren na którym zlokalizowane zostanie przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach jednolitej części wód podziemnych PLGW600041 oraz w granicach jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o nazwie Męcinka i kodzie RW600018187789.

Zgodnie z ww. planem:

– JCWPd GW600041 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Ta część wód jest monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych nie jest zagrożona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, dostarczającą średnio powyżej 100 m³ wody na dobę.

Celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy.

– JCWP o kodzie RW600018187789 posiada status naturalnej części wód, której stan ocenia się jako zły. Zlewnia jest monitorowana, charakteryzuje się złym stanem i oceną ryzyka określoną jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Stan ekologiczny na podstawie monitoringu jakości wód powierzchniowych określono jako umiarkowany, natomiast stan chemiczny poniżej stanu dobrego. Jest to silnie zantropogenizowana jednolita część wód, w której występuje presja troficzna (źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe), presja hydromorfologiczna (prostowanie koryta - rzeki główne, rp.) oraz presja chemiczna (rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; Rozproszone - rolnictwo, leśnictwo; nieznane (substancje zakazane). Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz dobrego stanu chemicznego. JCWP Męcinka nie jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia. Dla wskaźników fizykochemicznych BZT5 dla wskaźników biologicznych MMI oraz wskaźników chemicznych benzo(g (występowanie w wodzie), h (występowanie w wodzie), i)perylen (występowanie w wodzie), bromowane difenyloetery (występowanie w biocie), rtęć (występowanie w biocie), nikiel (występowanie w wodzie) z uwagi na warunki naturalne zastosowano odstępstwo z art. 4 ust. 4 RDW z terminem osiągnięcia celu środowiskowego do 2027 r., a dla substancji priorytetowych z uwagi na brak możliwości technicznych i nieproporcjonalność kosztów do 2039 r. Natomiast dla JCW nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Ustalono, że teren, na którym zlokalizowane zostanie planowane przedsięwzięcie położony jest na obszarze nieobjętym ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Analiza dostępnych źródeł kartograficznych wykazała, że planowane przedsięwzięcie znajdować się będzie poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych 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).

Z analizy przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że etap jego realizacji związany będzie z czasową ingerencją w podłoże gruntowe na skutek wykopów wykonywanych pod fundamenty nowoprojektowanych budynków i planowaną do ułożenia infrastrukturę podziemną. Wykopy wykonywane będą sukcesywnie z uwzględnieniem etapowania robót. Wykopy pod obiekty kubaturowe wykonywane będą do głębokości na ok. 1,12 m, a w przypadku budowy podpiwniczenia do głębokości ok. 2,5 m. Głębokość wykopów pod sieci instalacyjne nie przekroczy 4 m. Uzyskane z wykopów masy ziemne wykorzystane zostaną do utworzenia terenów zieleni. W przypadku wystąpienia konieczności wykonywania odwodnień wykopów budowlanych zastosowane zostaną igłofiltr, a odpompowana z nich woda rozprowadzona zostanie po terenie inwestycji. Prace budowlane wykonywane będą przy użyciu sprawnych pod względem technicznym maszyn i urządzeń. Na zapleczu budowy wyznaczone zostaną ciągi komunikacyjne usprawniające i organizujące trasy poruszania się pojazdów. Dla pojazdów na czas postoju wyznaczony zostanie plac wyposażony w maty adsorpcyjne, które rozkładane będą pod pojazdami. Woda na plac budowy dostarczana będzie beczkowozami, a w przypadku wcześniejszego wykonania ujęcia wód podziemnych pobierana będzie ze studni. Ścieki bytowe generowane przez ekipy budowlane gromadzone będą w bezodpływowych zbiornikach mobilnych toalet typu toi-toi, które okresowo opróżniane będą przez uprawnione podmioty. Powstające odpady będą gromadzone w pojemnikach w sposób zapobiegający przedostawaniu się zanieczyszczeń czy odcieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Odpady przekazywane będą podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Przy przyjętych rozwiązaniach technologicznych prace na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą generować presji oddziałujących na zasoby wodne. Potencjalne zagrożenie dla wód gruntowych, mogą stanowić awarie sprzętu, maszyn i środków transportu (wycieki paliwa, oleju, płynów eksploatacyjnych). Jednak, przy wykonywaniu wszystkich prac z należytą dbałością i z właściwą eksploatacją i konserwacją sprzętu, maszyn i środków transportu

wyeliminowane zostanie ryzyko negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne. Używany sprzęt ma być sprawny technicznie, ma posiadać wszelkie wymagane przeglądy i atesty dopuszczające do użytkowania i pracy, a ponadto mają być dostępne sorbenty neutralizujące ewentualne zanieczyszczenia. Funkcjonowanie inwestycji nie będzie związane z poborem wody powierzchniowej, w związku z czym nie spowoduje zmian wartości wskaźników fizyko – chemicznych, biologicznych ani istotnych zmian w morfologii ww. JCWP. Do czasu wykonania sieci wodociągowej budynki zaopatrywane będą z 57 studni o głębokości do 30 m, eksploatowanych w ramach zwykłego korzystania z wody z wydajnością nieprzekraczającą 5 m³ /dobę. Ścieki bytowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³ każdy, z których wywożone będą przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni połaci dachowych odprowadzane będą do podziemnych zbiorników rozsączających lub studni chłonnych, a z części utwardzeń wykonanych z materiałów przepuszczalnych infiltrować będą do gruntu.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, skalę i zasięg oddziaływania oraz przy zastosowaniu rozwiązań technologicznych i technicznych minimalizujących negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim stwierdził, że planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania dla wód powierzchniowych i podziemnych, jak również nie będzie miało wpływu dla założonych celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, 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”.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim pismem z dnia 12.08.2025 r. znak: WZŚ.4220.375.2025.PT wyraził opinię, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie na konieczność określenia w decyzji warunków.

Teren przeznaczony pod inwestycję stanowią grunty orne klas bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV, RVI. W roku bieżącym na przedmiotowych gruntach prowadzono racjonalną gospodarkę rolną (w ramach użytkowania rolnego uprawiano żyto oraz owies). Obszar przeznaczony pod inwestycję od strony północnej, południowej oraz zachodniej przylega do terenów leśnych (są to gospodarcze lasy z dominującym udziałem sosny). Po stronie wschodniej znajduje się droga powiatowa nr 132F. Po wschodniej stronie drogi powiatowej znajdują się tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o symbolach 1PG i 2PG – obszary i tereny górnicze. W odległości ok. 463 m w kierunku wschodnim znajdują się tereny Szczecińskich Kopalni Surowców Mineralnych S.A. Najbliżej zlokalizowaną istniejącą zabudową chronioną akustycznie jest zabudowa jednorodzinna na działce nr 122/1, oddalona w kierunku północnym o 441 m.

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

Zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem wyznaczonych krajobrazów priorytetowych, o których mowa w dokumencie – Audycie krajobrazowym województwa lubuskiego zatwierdzonym uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. Przedsięwzięcie nie jest również zlokalizowane w granicach obszarów objętych ochroną, wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska

tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji tych obszarów. W odległości ok. 2,49 km od terenu realizacji inwestycji położony jest obszar chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”, a w odległości ok. 3,11 km obszar Natura 2000 Puszcza Notecka PLB80005. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza obszarem projektowanych korytarzy ekologicznych, których granice są obecnie aktualizowane, weryfikowane i ustalane, w oparciu o dane, których dysponentem jest Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

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 jest na terenie jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie:

– GW600041, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, niezagrożona ilościowo i chemicznie nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i ilościowy.

Ponadto, przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych JCWP RW: – Męcinka o kodzie RW600018187789, to naturalna część wód o złym stanie ogólnym, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Na podstawie Mapy Hydrogeologicznej Polski 1:50 000 stwierdzono, że teren przedsięwzięcia stanowi Jednostka 11 p,ż/wm/zn(s)G/Q Q, która składa się z dziesięciu fragmentów wysoczyzny morenowej Pojezierza Poznańskiego i Bruzdy Zbąszyńskiej. Wysoczyzna zbudowana jest z glin zwałowych zlodowacenia północnopolskiego i górnego stadiału zlodowaceń środkowopolskich. W tym rejonie pierwszym, zarazem głównym poziomem użytkowym, jest piaszczysto-żwirowy poziom międzyglinowy, wiekowo związany z najmłodszym stadiem zlodowaceń środkowopolskich, położony na głębokości 20–50 m, lokalnie 10–20 m. W jednostce tej, pod przykryciem stosunkowo grubej warstwy glin, występuje słabo naporowe, lokalnie swobodne zwierciadło wody.

Oddziaływanie inwestycji na środowisko będzie odbywać się głównie na etapie realizacji przedsięwzięcia. W okresie prowadzenia prac budowlanych sprowadzać się ono będzie do uciążliwości związanych ze wzrostem ruchu samochodów ciężarowych dostarczających komponenty budowlane i wywożących odpady oraz z pracą urządzeń i maszyn budowlanych. Uciążliwości związane będą z emisją gazów i pyłów do powietrza oraz hałasu powstającego w wyniku pracy maszyn i urządzeń. Odpowiednia organizacja pracy oraz użytkowanie atestowanego i sprawnego sprzętu, spowoduje minimalizację negatywnego wpływu na otoczenie. Wyżej wymienione uciążliwości będą miały charakter krótkotrwały, nieznaczący, lokalny, odwracalny i ograniczony wyłącznie do prac budowlanych. Ścieki bytowe będą odprowadzane do maksymalnie 57 zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³ każdy do czasu przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej (warunek w pkt 2a orzeczenia decyzji). Z kolei budynki w wodę zaopatrywane będą z maksymalnie 57 studni głębinowych, eksploatowanych w ramach zwykłego korzystania z wód (warunek w pkt 2b rozstrzygnięcia decyzji).

Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

– dachy budynków – zagospodarowanie wody deszczowej poprzez jej retencjonowanie oraz beciśnieniowe rozprowadzanie i rozsączenie w gruncie w granicach terenu objętego inwestycją. Wody deszczowe zebrane z dachów budynków odprowadzane będą poprzez rynny do rur spustowych oraz przewodów kanalizacyjnych, skąd będą trafiały do studzienki, a następnie do zbiorników podziemnych do gromadzenia wody deszczowej, zbiorników podziemnych rozsączających lub studni chłonnych, dopuszczone będzie również grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych na teren działek ze spustów rynnowych;

– teren utwardzony – nawierzchnia części utwardzeń wykonana z materiałów przepuszczalnych, co pozwoli na zatrzymanie wody w miejscu opadu poprzez grawitacyjne odprowadzenie do gruntu. Z nawierzchni szczelnych wody odprowadzane będą bezpośrednio na tereny zieleni, w granicach działki do której właściciel posiadał będzie prawo własności. W ramach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przewidziana została instalacja kilku typów podziemnych systemów do gospodarowania wodami opadowymi. W gestii nabywców działek będzie podjęcie decyzji o wyborze typu instalacji do gospodarowania wodami opadowymi. Projektowane budynki wyposażone będą w system ogrzewania indywidualnego – kocioł na paliwo stałe (biomasa stała leśna lub w postaci

pelletu). Alternatywą dla głównego nośnika energii może być gaz magazynowany w zbiornikach, pompa ciepła i/lub energia elektryczna wytworzona przez instalację fotowoltaiczną, zamontowaną na dachach budynków lub na gruncie przy budynkach lub wytworzona za pomocą małych elektrowni wiatrowych. Posegregowane odpady składowane będą w szczelnych pojemnikach (lub w sposób określony w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Przytoczna), zlokalizowanych w wyznaczonych do tego miejscach na terenie poszczególnych działek budowlanych, a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę na składowisko odpadów.

Etap eksploatacji nie będzie wiązał się z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza. Źródłem emisji hałasu w obrębie osiedla będą samochody osobowe właścicieli budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia, dla zobrazowania rozprzestrzeniania się hałasu, przy wykorzystaniu programu SON2, przedstawiono symulację rozkładu pola akustycznego. Przeprowadzona analiza wykazała, iż realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje przekroczeń wartości dopuszczalnych na granicy terenów, chronionych akustycznie. Przedsięwzięcie ze względu na rozwiązania projektowe, jest także odporne na zmiany klimatu. Inwestycja, ze względu na zakres i lokalną skalę oddziaływania nie będzie w sposób skumulowany oddziaływać na środowisko z innymi inwestycjami.

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

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. Nie przewiduje się również transgranicznego charakteru oddziaływania inwestycji na środowisko.

Po zapoznaniu się z wnioskiem, dokonaniu analizy dokumentacji oraz biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia i dostarczonych uzupełnieniach, a także uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o oś Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 19.08.2025 r. do organu wpłynęło pismo pełnomocnik inwestora odnoszące się do opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu z dnia 08.08.2025 r. znak: NZ.9022.2.26.2025 .

W świetle przedłożonych do organu wyjaśnień, zważywszy na opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim jak i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, organ nie podziela opinii przedstawionej przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Z interpretacji wynika, że zasięg oddziaływania obszaru i terenu górniczego, oznaczonego w MPZP symbolem 2PG powinien zostać zamknięty w granicach działek objętych planem. Powierzchniowa eksploatacja kruszyw naturalnych nie może mieć negatywnego wpływu na tereny sąsiednie, doprowadzać do ruchów masowych ziemi, mogących mieć wpływ na wypieranie i w efekcie na rozszczelnienie zbiorników na gaz oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne. Nowoczesne zbiorniki na ścieki to szczelne, wytrzymałe i ekologiczne rozwiązania do gromadzenia ścieków komunalnych. Mogą być wykonane z betonu lub tworzyw sztucznych, takich jak polietylen. Zapewniają bezpieczeństwo i ochronę środowiska, zapobiegając przenikaniu ścieków do gruntu. Wykonane z trwałych materiałów, odporne na uszkodzenia mechaniczne, rozszczelnienie i działanie czynników atmosferycznych.

Zgodnie z uchwałą Nr LX.377.2023 Rady Gminy Przytoczna z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dębówko, na terenach oznaczonych symbolami 1PG i 2PG dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych jak również lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz.

Uciążliwość w postaci hałasu, zanieczyszczeń i wibracji może zostać zniwelowana poprzez zabezpieczenie w postaci odpowiednich środków minimalizujących, np. ekranów akustycznych lub wałów ziemnych.

Planowana zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w granicach działek objętych zamierzeniem, z zachowaniem wszystkich obowiązujących norm i standardów sanitarnych oraz technicznych. W przypadku realizacji przedsięwzięcia związanego z działalnością wydobywania kruszyw na terenach 1PG i 2PG, inwestor górniczy będzie zobowiązany do wdrożenia działań ograniczających wszelkie możliwe uciążliwości, w tym do zapewnienia, aby oddziaływania negatywne nie wykraczały poza obszar objęty ustaleniami planu.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w odległości ok. 180 m od terenu objętego zamierzeniem i ok. 14 m od terenu oznaczonego w MPZP symbolem 1PG, przeznaczonego pod powierzchniową eksploatację kruszyw, znajdują się działki objęte MPZP z przeznaczeniem na tereny mieszkaniowe jednorodzinne. Ustalenia szczegółowe dla terenu MN wskazują na możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do gminnego systemu kanalizacyjnego. Jest to rozwiązanie tożsame z rozwiązaniem wskazanym dla terenu objętego zamierzeniem.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim w opinii z dnia 12.08.2025 r. stwierdził, że przy przyjętych rozwiązaniach technologicznych prace na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą generować presji oddziałujących na zasoby wodne. Przy zastosowaniu rozwiązań technologicznych i technicznych minimalizujących negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko, planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania dla wód powierzchniowych i podziemnych.

W pkt 2 orzeczenia niniejszej decyzji wpisano warunki wskazane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w opinii z dnia 12.08.2025 r. Wystąpienie poważnej awarii przemysłowej nie dotyczy planowanego zamierzenia inwestycyjnego, a ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac jest bardzo niskie.

Po zapoznaniu się z przedmiotowym wnioskiem, kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz zważywszy na uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o oos po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzyrzeczu, Wójt Gminy Przytoczna stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do art. 10§1 Kpa zawiadomieniem z dnia 27.08.2025 r. znak: RGG.6220.5.5.2025 Wójt Gminy Przytoczna poinformował strony postępowania o zgromadzeniu całości materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla analizowanego przedsięwzięcia oraz o możliwości wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

W związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem Wójta Gminy Przytoczna w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Wójta Gminy
Anna Sawka
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia
2. Klauzula informacyjna

Otrzymują:

1. [REDACTED]

Pełnomocnik:

[REDACTED]

2. strony postępowania
3. strona internetowa: bip.przytoczna.pl
4. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wlkp.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
Os. Centrum 16, 66-300 Międzyrzecz
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp.
ul. Walczaka 25A, 66-400 Gorzów Wlkp.

*Pobrano opłatę skarbową w wys. 205,00 zł
słownie: dwieście pięć złotych zgodnie z ustawą
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)*

Charakterystyka przedsięwzięcia.

Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia jest budowa do 57 budynków jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”. Inwestycja realizowana będzie na działkach o numerach ewidencyjnych 124/4 i 125/3, obręb Dębówko, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie o łącznej powierzchni ok. 10,43 ha. Powierzchnia ewidencyjna działki nr 124/4 wynosi ok. 5,08 ha natomiast powierzchnia ewidencyjna działki nr 125/3 wynosi ok. 5,35 ha.

Na obszarze tym planowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- a. Powierzchnia zabudowy: ok. 1,82 ha, co stanowi ok. 17,48 % powierzchni zainwestowanej. W kategorii tej uwzględnione zostały: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz obiekty pomocnicze, np. garaże, wiaty;
- b. Powierzchnie utwardzone: ok. 1,56 ha, co stanowi ok. 14,95 % powierzchni zainwestowanej. W kategorii tej uwzględnione zostały: dojścia do domów, opaski, chodniki, miejsca postojowe w obrębie działek budowlanych, drogi wewnętrzne wykonane z materiałów przepuszczalnych;
- c. Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 7,05 ha, co stanowi 67,56 %. W kategorii tej uwzględnione zostały: przydomowe ogrody, trawniki oraz pozostałe powierzchnie biologicznie czynne.

Budowa do 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą towarzyszącą polegała będzie na:

- budowie do 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej o pow. zabudowy od ok. 80 m² do ok. 250 m²,
- wykonaniu do 57 studni głębinowych o wydajności do 5 m³/d, ujęcia wody kwalifikujące się do zwykłego korzystania z wód, niewymagającego uzyskania pozwolenia wodnoprawnego), głębokość każdego ujęcia wody do 30 m. Docelowo budynki zostaną przyłączone do sieci wodociągowej.
- montażu do 57 szczelnych zbiorników na ścieki bytowe o pojemności 10 m³ każdego, do czasu podłączenia do planowanej do budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- wykonaniu przyłączy do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- wykonaniu dróg wewnętrznych o łącznej dł. ok. 1,50 km,
- realizacji przydomowych ogrodów przy budynkach jednorodzinnych.

Budynki wyposażone będą w system ogrzewania indywidualnego – kocioł na paliwo stałe (biomasa stała leśna w postaci pelletu). Alternatywą dla głównego nośnika energii może być gaz magazynowany w zbiornikach, pompa ciepła lub/i energia elektryczna wytworzona przez instalację fotowoltaiczną, zamontowaną na dachach budynków lub na gruncie przy budynkach i/lub przez małe przydomowe elektrownie wiatrowe.

Zbiorniki na gaz, w zależności od wielkości działki, zostały przewidziane jako podziemne lub naziemne. Przy lokalizacji zbiornika zostaną uwzględnione wymagane odległości od budynków jednorodzinnych oraz od linii elektroenergetycznych. Zbiorniki zostaną posadowione tylko na tych działkach, na których spełnione będą wszystkie warunki techniczne dotyczące ich montażu oraz warunki dotyczące bezpiecznego tankowania zbiorników na gaz przez cysterny samochodowe.

Zbiorniki na gaz płynny, naziemne i podziemne, zostaną posadowione na ustabilizowanej powierzchni – płycie betonowej. Dla instalacji jednozbiornikowych możliwe jest zastosowanie płyty prefabrykowanej dostarczanej wraz ze zbiornikiem.

Pojemność zbiorników wynosić będzie od ok. 2700 do ok. 4850 l. Wielkość płyty betonowej pod zbiornik wynosić będzie w zależności od wielkości zbiornika od 2,0 x 1,20 m, grubość płyty 10 cm do 3,4 x 1,20 m, grubość płyty 12 cm.

Wentylacja w budynkach jednorodzinnych będzie realizowana w formie wentylacji grawitacyjnej lub za pomocą centrali wentylacyjnych o mocy akustycznej do 60 dB.

Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- dachy budynków – zagospodarowanie wody deszczowej poprzez jej retencjonowanie oraz beciśnieniowe rozprowadzanie i rozsączenie w gruncie w granicach terenu objętego inwestycją. Wody deszczowe zebrane z dachów budynków odprowadzane będą poprzez rynny do rur spustowych oraz przewodów kanalizacyjnych, skąd będą trafiały do studzienki a następnie do zbiorników podziemnych do gromadzenia wody deszczowej, zbiorników podziemnych rozsączających lub studni chłonnych, dopuszczone będzie również grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych na teren działek ze spustów rynnowych,
- teren utwardzony – nawierzchnia części utwardzeń wykonana z materiałów przepuszczalnych, co pozwoli na zatrzymanie wody w miejscu opadu poprzez grawitacyjne odprowadzenie do gruntu. Z nawierzchni szczelnych wody odprowadzane będą bezpośrednio na tereny zielone w granicach działki do której właściciel posiadał będzie prawo własności.

Część obszaru, ok. 67,56 %, wykorzystywana będzie jako powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod tereny rekreacji, trawniki, miejsca nasadzeń zieleni (krzewy, drzewa), ogródki przydomowe. W ramach inwestycji zostanie wykonane przyłącze elektroenergetyczne. Na terenie zainwestowanym zlokalizowanych zostanie 57 indywidualnych punktów gromadzenia odpadów. Sposób użytkowania terenu zainwestowanego zapewnia bezpieczeństwo dla środowiska zarówno pod względem emisji zanieczyszczeń do powietrza, gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych jak i emisji hałasu do środowiska.


z up. Wójta Gminy
Anna Sawka
ZASTĘPCA WÓJTY