Gorzów Wielkopolski, 12 marca 2025 r.

WZŚ.4220.103.2025.DB

Wójt Gminy Deszczno
ul. Lubuska 90
66 – 446 Deszczno

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, działając na podstawie art. 64 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) - dalej ustawa o ooś, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Deszczno z 4 lutego 2025 r., znak: OŚ.6220.1.2025 (data wpływu: 6 lutego 2025 r.), o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na **budowie pięćdziesięciu dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach przy ul. Iglastej w obrębie Osiedle Poznańskie, gmina Deszczno,** którego inwestorem jest Łukasz Development Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim, po zapoznaniu się z dokumentami dotyczącymi planowanego przedsięwzięcia

wyraża opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, pismem z 13 lutego 2025 r. wezwał organ prowadzący postępowanie, do przedłożenia wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pismem z 21 lutego 2025 r. wezwał inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Uzupełninia wpłynęły kolejno 24 lutego 2025 r. i 4 marca 2025 r.

Przedsięwzięcie polega na budowie osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 7/26, 7/35, 7/36, 7/37, 7/38, 7/39, 7/40, 7/41, 7/43, 7/44, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/50, 7/51, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 7/61, 7/67, 7/68, 7/69, 7/70 w miejscowości Osiedle Poznańskie, gmina Deszczno, powiat gorzowski, województwo lubuskie.

Obecnie na terenie działek nr 7/52, 7/53, 7/54, 7/64, 7/65, 7/66, 7/71, 7/72, 7/73, 7/74, 7/75, 7/76, 7/77, 7/78, 7/79, 7/80, 7/81, 7/82, 7/83 i 7/84 prowadzone są prace budowlane związane z realizacją 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych (etap I), dla których inwestor uzyskał pozwolenia na budowę wydane przez Starostę Gorzowskiego. Powierzchnia objęta pozwoleniem wynosi 3,1412 ha.

Etap II inwestycji obejmuje budowę 39 budynków mieszkalnych parterowych z użytkowym bądź nieużytkowym poddaszem, a powierzchnia planowana do przekształcenia wyniesie do 6,0019 ha. Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntu 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591 wykorzystywane są rolniczo jako tereny upraw rolnych. Pozostałe działki do niedawna stanowiła część gospodarstwa rolnego i wykorzystywane były do produkcji rolnej. Obecnie są niezagospodarowane, o charakterze łąkowymi i obejmują grunty rolne niskich klas bonitacyjnych.

W ramach inwestycji planuje się wykorzystać powierzchnię 6,0019 ha i podzielić ją na 39 mniejszych działek (nieruchomości) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wraz

z przydomowymi ogródkami oraz ciągami komunikacji wewnętrznej (dojściami i dojazdami). W jednym budynku mieszkalnym przewiduje się realizację od jednego do dwóch lokali mieszkalnych.

Dojazd do poszczególnych budynków odbywać się będzie z drogi asfaltowej (działka nr 7/25), gdzie umieszczone są/będą sieci energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe do których planuje się przyłączyć poszczególne budynki. Najbliższe sąsiedztwo inwestycji to pojedyncza zabudowa mieszkaniowa miejscowości Osiedle Poznańskie, drogi komunikacyjne oraz użytki rolne.

Zgodnie z uchwałą nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z 25 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Deszczno – obręb Osiedle Poznańskie (Dz. U. Woj. Lubus. z 2013 r., poz. 1032) teren przedsięwzięcia został oznaczony symbolami: „4MU", „5MN" i „6MN" z przeznaczaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Analizowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie 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.

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 lub dokonaniem zgłoszenia określonego w art. 72 ust. 1a ustawy o ooś.

Dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy o ooś, organem właściwym w sprawie wydania opinii, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o ooś, jest regionalny dyrektor ochrony środowiska.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określone w art. 63 o 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, w siedliskach łęgowych i ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, na obszarach górskich, leśnych, w strefach ochronnych ujęć wód, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w granicach korytarzy ekologicznych ani w strefach wyznaczonych obszarów objętych ochroną, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.), wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach sieci Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji obszarów. W odległości nie mniejszej niż 1km od planowanego przedsięwzięcia usytuowane są następujące formy ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci" oraz obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002 oraz obszar Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego zatwierdzonym uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. inwestycja umiejscowiona zostanie poza krajobrazem priorytetowym.

Analizowana inwestycja położona będzie poza granicami wyznaczonych głównych zbiorników wód podziemnych, a także poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), inwestycja

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

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

Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z emisją hałasu i niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza, których źródłem będą pojazdy mechaniczne transportujące surowce oraz użyte urządzenia: dźwigi, podnośniki, wiertarki, szlifierki. Obiekty budowlane wykonane zostaną przy użyciu standardowych materiałów budowlanych oraz w technologiach typowych dla budownictwa ogólnego. Zastosowane zostaną przenośne toalety na ścieki bytowe. Powstawać będą przede wszystkim odpady „budowlane" z grupy 17 i 15 wg Katalogu odpadów. W celu ograniczenia odczuwalnych przez człowieka uciążliwości prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, czyli od godziny 6:00 do godziny 22:00. Oddziaływania te będą krótkookresowe i lokalne, a także nie będą miały charakteru znaczącego. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Na etapie użytkowania założono, że źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza będzie proces spalania paliw (gazu) w zastosowanych indywidualnych urządzeniach grzewczych. Inwestor przewiduje możliwość wykorzystania innych alternatywnych źródeł ogrzewania (np. pomp ciepła). Ruch pojazdów, m.in. dojazd mieszkańców do posesji stanowić będzie niezorganizowane źródło emisji. Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą samochody osobowe oraz sprzęt wykorzystywany do pielęgnacji przydomowych ogrodów (kosiarki elektryczne i spalinowe, wertykulatory, dmuchawy, itp.). Jednak uwzględniając ilości i rodzaj emisji ocenia się, że oddziaływania na etapie funkcjonowania inwestycji będą niewielkie oraz dotrzymane zostaną dopuszczalne normy w środowisku.

Ścieki bytowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej, którą kierowane będą do oczyszczalni ścieków. Woda pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Wody opadowe i roztopowe połaci dachowych i terenów utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne. Powstawać będą odpady głownie komunalne, które będą gromadzone w wyznaczonych miejscach i przekazywane uprawnionym podmiotom.

Przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi kolejny etap (etap II) większej inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w miejscowości Osiedle Poznańskie przy ul. Iglastej. Jak wskazano wcześniej dla działek znajdujących się w sąsiedztwie nr 7/52, 7/53, 7/54, 7/64, 7/65, 7/66, 7/71, 7/72, 7/73, 7/74, 7/75, 7/76, 7/77, 7/78, 7/79, 7/80, 7/81, 7/82, 7/83 i 7/84 uzyskano pozwolenie budowlane i aktualnie prowadzone są prace budowlane związane z realizacją 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych (etap I). Wobec tego powstanie łącznie 59 budynków mieszkalnych, a całkowita powierzchnia przekształcona wyniesie do 9,1431 ha. Oceniono, że kumulowanie się oddziaływań w omawianym przypadku jest mało prawdopodobne. Brak znaczących emisji na etapie eksploatacji oraz fakt, że poszczególne inwestycje nie będą realizowane jednocześnie, a jakiekolwiek prace na etapie realizacji i związane z tym oddziaływania na środowisko rozłożą się w czasie potwierdzają powyższe założenie. Na uwagę zasługuje także fakt, że działki objęte zabudową objęto aktem prawa miejscowego, który przewiduje powstanie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej na taką skalę.

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

Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych ani z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia wystąpienia ryzyka katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

Po zapoznaniu się z przedmiotowym wnioskiem, kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz analizie bezpośrednich i pośrednich skutków działań, jakie miałyby się znaleźć w przedmiotowym projekcie, a także po uwzględnieniu uwarunkowań realizacji planowanej inwestycji w przedłożonym wniosku, zważywszy na uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o ooś, a także skalę i charakter przedsięwzięcia, wyrażono opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Agnieszka Nowak

p.o. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim

/-dokument podpisany elektronicznie-/

Otrzymują:
1. Adresat – ePUAP;
2. Ad acta.