



Drezdenko, dnia 21.11.2025 r.

GG.6220.10.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82 oraz art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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 ze zm.), §3 ust. 1 pkt. 55 lit. b 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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.05.2025 r. (data wpływu 21.05.2025 r.) inwestora NIEGOPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba: ul. Władysława Reymonta 15/1, 60-791 Poznań w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.:

„Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją na działce o nr ewid. 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56, 73/1, obręb Czarotowo gm. Drezdenko, powiat strzelecko-drezdenecki woj. Lubuskie”

i po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

postanawiam

uzgodnić realizację przedsięwzięcia i określić warunki jego realizacji

Określam następujące warunki tej realizacji:

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

1. Inwestycja zaliczona została według §3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).
2. Inwestycja zostanie zrealizowana na działkach nr 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56,

73/1 obręb Czartowo, Gmina Drezdenko, powiat strzelecko-drezdenecki, województwo lubuskie.

II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:

1. Roboty budowlane na etapie realizacji prowadzić w porze dziennej (6.00-22.00).
2. Zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym.
3. Przed realizacją inwestycji należy ustalić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji.
4. W przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanych urządzeń melioracji wodnych – urządzenia te (np. sieć drenarską) w sytuacji ich uszkodzenia należy naprawić lub przebudować po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.
5. Odpady powstające w trakcie prac budowlanych należy magazynować selektywnie w wyznaczonych miejscach. Wyodrębnione i zorganizowane miejsce na gromadzenie odpadów niebezpiecznych musi być zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji.
6. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zaopatrzyć w bezodpływowe kabiny sanitarne (posiadające szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe). Zgromadzone ścieki dostarczać do oczyszczalni ścieków.
7. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren nieutwardzony działek.
8. Wokół zbiorników wodnych powstałych w wyniku eksploatacji kruszywa należy pozostawić strefę buforową wolną od zabudowy.
9. Realizować inwestycję zabudowy mieszkaniowej po zakończeniu wydobywania i przeprowadzeniu rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27:

1. Na etapie eksploatacji osiedla wodę pobierać z sieci wodociągowej.
2. Na etapie eksploatacji osiedla ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej. Do czasu zrealizowania kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych

zgodnych z obowiązującymi normami. Ścieki socjalno-bytowe następnie wywozić do oczyszczalni ścieków.

- iv. **Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - nie określa się.**
- v. **Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – dla planowanego przedsięwzięcia z uwagi na miejscowy zasięg wyklucza się możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko.**
- vi. **Na etapie ubiegania się o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę nie ma konieczności:**
 - 1. przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę,
 - 2. przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- vii. **Charakterystyka przedsięwzięcia jest załącznikiem niniejszej decyzji i stanowi jej integralną część.**

Uzasadnienie

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), tj.: § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie:

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.

1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

W myśl art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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 ze zm.) – dalej ustawa 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 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o ooś jest Burmistrz Drezdenka.

Wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn. „Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją na działce o nr ewid. 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/ 34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56, 73/1, obręb Czarowo gm. Drezdenko, powiat strzelecko-drezdenecki woj. Lubuskie” z dnia 21.05.2025 r. inwestora NIEGOPOL sp. z o.o., siedziba: ul. Władysława Reymonta 15/1, 60-791 Poznań wpłynął do tut. Urzędu w dniu 21.05.2025 r. Wnioskodawca złożył korektę do wniosku w zakresie działek, na których będzie realizowane przedsięwzięcie w dniu 28.05.2025 r.

W postępowaniu ustalono więcej niż 10 stron postępowania, dlatego też zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o ooś w postępowaniu zastosowano art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej: kpa). Strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania pisemnie pismem z dnia 30.05.2025 r.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o ooś Burmistrz Drezdenka zwrócił się dnia 30.05.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile o wyrażenie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz określenia ewentualnego zakresu raportu.

Strony postępowania zostały dodatkowo poinformowane o wszczęciu postępowania oraz wystąpieniu do organów obwieszczeniem Burmistrza Drezdenka z dnia 30.05.2025 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Drezdenku pismem znak NZ.9022.1.26.2025 z dnia 16.06.2025 r. (data wpływu 16.06.2025 r.) - opinia

O/NZooś-26/2025 - wyraził opinię iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia brak jest konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem znak WZŚ.4220.290.2025.PK z dnia 20.06.2025 r. (data wpływu 20.06.2025 r.) poinformował o przedłużeniu do dnia 04.07.2025 r. terminu zajęcia stanowiska w sprawie ze względu na jej skomplikowany charakter. Burmistrz Drezdenka poinformował strony o w/w fakcie obwieszczeniem z dnia 26.06.2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem znak WZŚ.4220.290.2025.PK z dnia 04.07.2025 r. (data wpływu 04.07.2025 r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile pismem znak DP.ZZŚ.4901.143.2025.RB z dnia 20.06.2025 r. (data wpływu 20.06.2025 r.) wezwał Burmistrza Drezdenka do uzupełnienia danych zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Organ przekazał przedmiotowe wezwanie Wnioskodawcy pismem z dnia 26.06.2025 r. Wnioskodawca uzupełnił żądane dane pismem z dnia 06.07.2025 r. (data wpływu 06.07.2025 r.). Uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia zostało przekazane Dyrektorowi Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile pismem z dnia 07.07.2025 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile pismem znak DP.ZZŚ.4901.143.2025.RB z dnia 17.07.2025 r. (data wpływu 17.07.2025 r.) wyraził opinię, że istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określił zagadnienia wymagającej szczególnej analizy w raporcie.

W związku z otrzymanymi opiniami organów, a w szczególności w związku z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz opinią Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o ooś Burmistrz Drezdenka postanowieniem znak GG.6220.10.2025 z dnia 29.07.2025 r. nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalił zakres raportu. Strony postępowania, poza Inwestorem, zostały poinformowane o postanowieniu Obwieszczeniem Burmistrza z dnia 29.07.2025 r. Żadna ze stron nie wniosła zażalenia na postanowienie.

Inwestor przedłożył raport o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko dnia 11.08.2025 r. Raport został sporządzony przez Panią mgr inż. Annę Suszczyńską. Raport spełnia wymagania określone w art. 66 ustawy o ooś.

Burmistrz Drezdenka zwrócił się pismem z dnia 14.08.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o ooś.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2 nie występowało o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku z uwagi na to że organ ten

wyraził wcześniej stanowisko, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Strony postępowania, poza Inwestorem, zostały poinformowane o przedłożeniu przez Inwestora raportu oraz wystąpieniu do RDOŚ i Zarządu Zlewni w Pile o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia zgodnie z art. 49 kpa w drodze obwieszczenia z dnia 14.08.2025 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile postanowieniem znak DP.ZZŚ.4900.37.2025.RB z dnia 01.09.2025 r. (data wpływu 01.09.2025 r.) uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Warunki realizacji przedsięwzięcia zostały w całości uwzględnione w poniższej decyzji. Organ stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdził negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia dla realizacji 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”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem znak WOOŚ.4221.137.2025.KS z dnia 24.09.2025 r. (data wpływu 24.09.2025 r.) poinformował o przedłużeniu do dnia 28.10.2025 r. terminu zajęcia stanowiska w sprawie ze względu na jej skomplikowany charakter. Burmistrz Drezdenka poinformował strony o w/w fakcie obwieszczeniem z dnia 06.10.2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. postanowieniem znak WOOŚ.4221.137.2025.PK z dnia 27.10.2025 r. (data wpływu 27.10.2025 r.) uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Warunki realizacji przedsięwzięcia zostały w całości uwzględnione w poniższej decyzji.

Zgodnie z art. 79 ustawy o ooś przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do jej wydania zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W konsekwencji, tut. organ podał do publicznej wiadomości, w formie obwieszczenia z dnia 14.08.2025 r., informacje określone w art. 33 ustawy o ooś, w szczególności o możliwości składania uwag i wniosków, wskazując miejsce i 30 dniowy termin ich składania (okres od dnia 14.08.2025 r. do 15.09.2025 r.). W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych dodatkowych uwag ani wniosków.

Postępowanie w sprawie zostało zakończone pismem z dnia 29.10.2025 r. Działając na podstawie art. 10 § 1 Kpa Burmistrz Drezdenka zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranego materiału oraz zgłaszanych żądań. Strony postępowania (poza inwestorem) zostały poinformowane o zakończeniu postępowania obwieszczeniem Burmistrza Drezdenka z dnia 29.10.2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły dodatkowe uwagi lub wnioski.

W rezultacie przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, Burmistrz Drezdenka, po uzgodnieniu przedsięwzięcia z Regionalnym

Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile określił warunki konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji. Przedstawione w raporcie o oddziaływaniu na środowisko informacje o planowanym przedsięwzięciu są wystarczające do oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko i pozwalają zdefiniować warunki realizacji i eksploatacji, zapewniające ochronę wszystkich komponentów środowiska oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, konieczne do uwzględnienia w dokumentacji do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o ooś.

Postępowanie zostało wprowadzone do bazy ocen oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 129 ustawy o ooś.

Rozpatrywana inwestycja polegać ma na budowie osiedla domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie o powierzchni ok. 17,32 ha.

Inwestycja zrealizowana ma być na działkach nr 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56, 73/1 obręb Czartowo, gmina Drezdenko. Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łączna powierzchnia działek wynosi ok. 17,32 ha. Działki stanowią grunty orne, łąki, pastwiska, a także rowy melioracyjne. Działki zlokalizowane są wokół dwóch wyrobisk kruszywa, która to działalność prowadzona jest przez wnioskodawcę. Od strony południowej znajdują się tereny leśne, a od strony wschodniej tereny rolnicze. Po stronie zachodniej i północnej (za drogą gminną) znajdują się tereny istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkalnej m. Czartowo.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego wykonany zostanie podział terenu na działki geodezyjne, a następnie realizację osiedla domów jednorodzinnych. W tym zakresie odbędzie się:

- a) budowa 129 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) budowa budynków gospodarczych i budynków garażowych/budynków gospodarczo-garażowych, wiaty,
- c) budowa infrastruktury technicznej, tj.
 - przyłączy sieci elektroenergetycznej,
 - przyłącza wodociągowe,
 - zbiorniki bezodpływowe/przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - instalacji grzewczej,
- d) budowa podjazdów i chodników,
- e) realizacja przydomowych ogródków.

Etap realizacji związany będzie z typowymi pracami budowlanymi. Domy wykonywane będą w standardowej technologii murowanej. Roboty budowlane

związane będą z niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, których źródłem będą maszyny i pojazdy wykorzystywane w czasie budowy. W celu ograniczenia uciążliwości w zakresie hałasu, prace prowadzone będą w porze dziennej.

Zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych oraz lokalizacji postojów maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji stanowić będzie wyodrębniony obszar terenu objętego 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. Powstawać będą głównie odpady „budowlane” z grupy 17 i 15 wg Katalogu odpadów, które będą zagospodarowywane przez podmioty prowadzące prace budowlane. Odpady będą selektywnie magazynowane w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu w kontenerach i pojemnikach. W przypadku odpadów niebezpiecznych pojemniki będą zamykane w celu wyeliminowania powstania odcieków. Nadmiar wydobytej ziemi będzie wykorzystany na terenie budowy.

Na terenie inwestycji występują trzy rowy melioracyjne przebiegające z północnego zachodu i zachodu w kierunku wschodnim. Są to rowy okresowo odprowadzające wody z powierzchni terenu, odgrywające istotną rolę w regulacji stosunków wodnych i zapobieganiu podtopieniom. W przypadku stwierdzenia kolizji projektowanych obiektów z przebiegiem rowów melioracyjnych przewiduje się ich likwidację lub przebudowę. Prace te będą mogły zostać wykonane wyłącznie na podstawie właściwych decyzji i pozwoleń wodnoprawnych wydanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, jeszcze przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia teren budowy zostanie zabezpieczony przed negatywnym oddziaływaniem na otoczenie poprzez odpowiednie odwodnienie wykopów, a także zastosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie wód opadowych spływających do rowów.

Zagospodarowanie wód opadowych będzie zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym z zachowaniem retencji na terenie inwestycji.

Zachowanie lub właściwa przebudowa rowów melioracyjnych zapewni utrzymanie dotychczasowych stosunków wodnych. W przypadku konieczności ich przebudowy projekt zakłada odtworzenie funkcji odwodnieniowej urządzeń w sposób nie pogarszający sytuacji hydrologicznej ani na terenie inwestycji, ani w jej otoczeniu.

Na terenie sąsiednim, na działkach o nr ewid. 71/29 i 73/3 obręb Czarowo prowadzone jest obecnie wydobywanie kruszywa naturalnego. Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonującego zakładu wydobywczego (eksploatacja kruszywa naturalnego), który znajduje się centralnie względem obszaru planowanego przedsięwzięcia na działkach o nr ewid. 71/29 (pole A o pow. 12,2039 ha) i 73/7 (pole B o pow. 1,8612 ha) obręb Czarowo. Podmiotem prowadzącym obecnie eksploatację na złożu „CZARTOWO” jest firma NIEGOPOL

Sp. z o. o. z Poznania, czyli Inwestor planujący przedmiotowe przedsięwzięcie – budowę zespołu budynków mieszkalnych.

Zakład prowadzi aktywną eksploatację złoża, zgodnie z obowiązującą koncesją Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 09.11.2020 r. znak: DW.III.7422.42.2020 która jest ważna do 30.06.2030 roku. Zabudowa mieszkaniowa nie będzie realizowana równolegle z wydobywaniem kruszywa naturalnego ze złoża „CZARTOWO”, a jej realizacja zostanie rozpoczęta po zakończeniu wydobywania i wygaszeniu koncesji (może to być proces etapowy na poszczególnych polach) dopiero po zakończeniu eksploatacji np. na polu A (wygaszeniu decyzji koncesyjnej i rozliczeniu złoża) zostanie przeprowadzona rekultywacja terenu i Inwestor rozpocznie inwestycję związaną z zabudową wokół zbiorników wodnych. Przedsiębiorca obecnie zakończył już częściowo eksploatację na części złoża - polu A na pow. 8,0346 ha i ma odebraną rekultywację części działki o nr ewid. 71/29 obręb Czartowo na pow. 8,0346 ha – decyzja Starosty Strzelecko -Drezdeneckiego z dnia 09.04.2025 r. GP.6122.2.2025.AS. pozostałą część złoża na polu A i polu B planuje zakończyć w okresie 2-6 lat, przeprowadzić końcową rekultywację i wówczas rozpocząć inwestycję związaną z zabudową.

Z uwagi na etapowanie inwestycji oraz brak równoczesnego funkcjonowania zakładu wydobywczego i zabudowy mieszkaniowej, nie występuje ryzyko oddziaływań hałd, hałasu, zapylenia czy wstrząsów na przyszłych mieszkańców. Potencjalne konflikty funkcjonalne nie wystąpią, gdyż eksploatacja złoża zostanie zakończona przed rozpoczęciem realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z założeniami projektowymi, planowana zabudowa mieszkaniowa zostanie zlokalizowana wyłącznie poza obszarem obecnej eksploatacji (poza terenem i obszarem górniczym, który jest poza terenem planowanego przedsięwzięcia).

Realizacja planowanej inwestycji wymagać będzie częściowego przekształcenia terenu działek, na których realizowana będzie inwestycja. W miejscu budowy nowych obiektów usunięta zostanie cała istniejąca roślinność, która jak wynika z przeprowadzonych oględzin nie podlega ochronie. Prace budowlano-montażowe związane z realizacją inwestycji prowadzone będą wyłącznie w obrębie działek objętych inwestycją.

Planowana zabudowa mieszkaniowa zostanie zlokalizowana poza granicami zbiorników oraz z zachowaniem odpowiednich odległości od jego linii brzegowej (skarpy końcowych), zgodnie z przepisami Prawa wodnego oraz lokalnymi uwarunkowaniami hydrologicznymi i środowiskowymi.

Funkcjonowanie inwestycji nie będzie związane z przemysłową emisją zanieczyszczeń do powietrza czy hałasu. Do celów grzewczych stosowane będą indywidualne rozwiązania w postaci kotłów gazowych, kotłów na pellet, biomasę czy paliwa stałe, pomp ciepła, paneli fotowoltaicznych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej, organy uzgadniające wskazały jako źródło zaopatrzenia w wodę pobór z sieci wodociągowej. Wnioskodawca przedłożył warunki techniczne rozbudowy sieci wodociągowej, co wskazuje na możliwość przyłączenia planowanego osiedla do istniejącej sieci. Rozwiązanie to jest

korzystniejsze środowiskowo, w stosunku do rozważanych 129 ujęć własnych, tym bardziej, że przedłożona opinia hydrogeologiczna oparta jest na danych archiwalnych i dokumentuje jedynie możliwość wykonania ujęć wody, bez oceny skumulowanego wpływu eksploatacji wszystkich ujęć, a także możliwości odbudowy zasobów wodnych na tym terenie. W związku z tym, wskazuje się sieć wodociągową jako rozwiązanie, które zastosowane powinno być w niniejszej inwestycji.

W ocenie Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile właściwym i racjonalnym rozwiązaniem jest wyłącznie korzystanie z sieci wodociągowej, co wynika z następujących przesłanek:

1. Bezpieczeństwo ilościowe i jakościowe – woda dostarczana z sieci wodociągowej spełnia rygorystyczne wymagania jakościowe określone w przepisach prawa i zapewnia stabilne źródło zaopatrzenia, niezależnie od lokalnych warunków hydrogeologicznych.
2. Ochrona zasobów wód podziemnych – budowa wielu indywidualnych studni i ich równoczesna eksploatacja mogłaby prowadzić do nadmiernego obciążenia lokalnych zasobów wód podziemnych, a tym samym zwiększać ryzyko obniżania zwierciadła wody oraz pogorszenia jakości wód.
3. Racjonalne gospodarowanie środowiskiem – skoro istnieje realna możliwość podłączenia inwestycji do systemu wodociągowego, stosowanie alternatywnego rozwiązania w postaci licznych studni nie znajduje uzasadnienia.
4. Tymczasowość rozwiązania alternatywnego – nawet jako rozwiązanie przejściowe opcja studni wydaje się niecelowa, ponieważ inwestor dysponuje umową i jest na etapie uzyskania pozwolenia na budowę sieci, która zapewnia w krótkiej perspektywie dostęp do bezpiecznego i stabilnego źródła wody. Inwestor ponadto wyjaśnił, że planowane przedsięwzięcie jest możliwe dopiero po zakończeniu eksploatacji i po zakończeniu procesu rekultywacji, czyli nie wcześniej niż w 2030 r.

W związku z powyższym, w uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia wskazuje się wyłącznie zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z pominięciem wariantu indywidualnych studni przydomowych.

Na etapie eksploatacji planowanej zabudowy, do czasu ewentualnego doprowadzenia zbiorczej sieci kanalizacyjnej, przewiduje się stosowanie zbiorników bezodpływowych (szamb) na ścieki bytowe. W tym kontekście przeanalizowano potencjalny wpływ tych zbiorników na powstający zbiornik wodny:

- Zbiorniki na ścieki będą szczelne i zgodne z obowiązującymi normami technicznymi, a ich lokalizacja zostanie zatwierdzona na etapie projektowania poszczególnych budynków z uwzględnieniem warunków geologiczno-hydrologicznych.
- Zostaną zachowane minimalne odległości zbiorników bezodpływowych od wód powierzchniowych, zbiorników i ujęć wody pitnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

- Nie przewiduje się lokalizowania zbiorników w strefie bezpośredniego sąsiedztwa zbiorników wodnych ani na terenach zalewowych, a ich szczelność będzie regularnie kontrolowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Odbiór ścieków będzie prowadzony przez uprawniony podmiot, co dodatkowo ogranicza ryzyko przedostania się nieczystości do środowiska gruntowo-wodnego.

Wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą na terenie poszczególnych działek.

Funkcjonowanie osiedla domów jednorodzinnych generować będzie powstawanie odpadów komunalnych, które będą magazynowane na terenie każdej posesji i odbierane przez podmiot uprawniony do ich zagospodarowania.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w granicach obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz 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 obszarów. Najbliższymi obszarami Natura 2000 jest Puszcza Notecka PLB300015 położona w bezpośrednim sąsiedztwie po stronie południowej. Inwestycja, od strony południowej, graniczy także z korytarzem ekologicznym „Puszcza Notecka – GKPnC-18”.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 1270 m od inwestycji (w kierunku południowo-wschodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 360 m od inwestycji (w kierunku północno-wschodnim).

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie JCWP RW600011188929 Miałą, która posiada status silnie zmienionej części wód. Potencjał ekologiczny wód powierzchniowych określono jako umiarkowany. Stan chemiczny oceniono poniżej dobrego, a stan ogólny jako zły. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, a stan chemiczny dla złagodzonych wskaźników [związki tributyllocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.

Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600034. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrożone. Zidentyfikowano presje znaczące – presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na ewentualne zmiany klimatu. Przedsięwzięcie nie będzie znaczącym źródłem gazów cieplarnianych. Nie będzie związane także z zajęciem terenów pochłaniających tego typu gazy. Podobnie, nie wpłynie na możliwość retencji wód powodziowych na tych terenach.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa lubuskiego, stanowiącego załącznik do uchwały IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego, teren inwestycji zaliczony został do krajobrazu typu „Wiejskie: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości” i nie został zaliczony do krajobrazów priorytetowych. Biorąc pod uwagę, że inwestycja realizowana będzie na terenie już przekształconym, a także fakt, że nie będzie stanowić dominanty, można uznać, iż nie będzie ona znacząco oddziaływała na istniejący krajobraz.

Inwestycja, ze względu na rodzaj, kategorię i ilość substancji niebezpiecznej, nie jest zaliczona do zakładów mogących być źródłem poważnej awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.). Jednocześnie jej oddziaływanie nie obejmuje swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie. Ze względu na rodzaj inwestycji nie ma także podstaw rozpatrywania konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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 o 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.

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

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji, biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, otrzymane uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile, a także wcześniejszą opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Drezdenku oraz ze względu na łączne uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy o ooś, Burmistrz Drezdenka uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określić warunki jego realizacji.

Podsumowując inwestycja pn. „Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją na działce o nr ewid. 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/ 34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56, 73/1, obręb Czarowo gm. Drezdenko, powiat strzelecko-drezdenecki woj. Lubuskie” nie będzie

miała znaczącego wpływu na poszczególne elementy środowiska zarówno na etapie realizacji, jak i jego eksploatacji.

W związku z powyższym oraz w oparciu o cytowane na wstępie przepisy postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Drezdenka, w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. Strona może w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania 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.

Załącznik decyzji stanowi:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Z up. Burmistrza

Dorota Nowak
Kierownik Referatu
Gospodarki Gminnej i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. NIEGOPOL Sp. z o.o., ul. Władysława Reymonta 15/1, 60-791 Poznań,
2. Strony postępowania znajdujące się w aktach sprawy zgodnie z art. 49 kpa,
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wlkp.,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Drezdenku, ul. Chrobrego 11, 66-530 Drezdenko,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 205,00 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.).



BURMISTRZ
DREZDENKA
ul. Warszawska 1
66-530 Drezdenko

Załącznik
do decyzji o środowiskowych
uwarunkowaniach
znak: GG.6220.10.2025
z dnia 21.11.2025 r.

**CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA ZGODNIE Z ART. 84
UST. 2 USTAWY O UDOSTĘPNIENIU 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 ze zm.)

Nazwa przedsięwzięcia:

„Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją na działce o nr ewid. 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56, 73/1, obręb Czartowo gm. Drezdenko, powiat strzelecko-drezdenecki woj. Lubuskie”

Inwestor: NIEGOPOL Sp. z o.o., siedziba: ul. Władysława Reymonta 15/1, 60-791 Poznań

Rozpatrywana inwestycja polegać ma na budowie osiedla domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie o powierzchni ok. 17,32 ha.

Inwestycja zrealizowana ma być na działkach nr 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 71/11, 71/12, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19, 71/20, 71/21, 71/22, 71/23, 71/24, 71/25, 71/26, 71/27, 71/28, 71/30, 71/31, 71/32, 71/33, 71/34, 71/35, 71/36, 71/40, 71/41, 71/42, 71/43, 71/44, 71/45, 71/46, 71/47, 72, 71/50, 71/51, 71/56, 73/1 obręb Czartowo, gmina Drezdenko. Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łączna powierzchnia działek wynosi ok. 17,32 ha. Działki stanowią grunty orne, łąki, pastwiska, a także rowy melioracyjne. Działki zlokalizowane są wokół dwóch wyrobisk kruszywa, która to działalność prowadzona jest przez wnioskodawcę. Od strony południowej znajdują się tereny leśne, a od strony wschodniej tereny rolnicze. Po stronie zachodniej i północnej (za drogą gminną) znajdują się tereny istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkalnej m. Czartowo.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego wykonany zostanie podział terenu na działki geodezyjne, a następnie realizację osiedla domów jednorodzinnych. W tym zakresie odbędzie się:

- a) budowa 129 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

- b) budowa budynków gospodarczych i budynków garażowych/budynków gospodarczo-garażowych, wiaty,
- c) budowa infrastruktury technicznej, tj.
 - przyłączy sieci elektroenergetycznej,
 - przyłącza wodociągowe,
 - zbiorniki bezodpływowe/przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - instalacji grzewczej,
- d) budowa podjazdów i chodników,
- e) realizacja przydomowych ogródków.

Z up. Burmistrza

Dorota Nowak
Kierownik Referatu
Gospodarki Gminnej i Ochrony Środowiska