

## DECYZJA

Działając na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2; art. 75 ust.1 pkt. 4; art. 82 i 85 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zwanej dalej *ustawą ooś* (t.j. Dz. U. z 2023r. , poz. 1094 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.11.2022r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, złożonego przez [REDAKTOWANE], dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.:

**"Budowa 9 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, na terenie działki ewidencyjnej nr 53/1 w miejscowości Olbrachtów, gmina Żary (jedn. Ewid. 081110\_2 Żary, obręb 0017 Olbrachtów) wraz z podziałem istniejącej działki rolnej na działki budowlane i działki pod drogi wewnętrzne",**

w oparciu o następujące dokumenty i opinie:

- Raport o oddziaływaniu na środowisko z lipca 2023r. sporządzony pod kierownictwem Hanny Puchalskiej,
- Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim znak: WZŚ.4221.136.2023.DM z dnia 07.09.2023r.,
- Opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: WR.ZZŚ.6.435.105.2022.KS z dnia 10.02.2023r.,
- Opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żarach znak NZ.9022.2.383.2022 z dnia 14.12.2022r.

### orzekam

**I. Określam** następujące środowiskowe uwarunkowania na realizację przedsięwzięcia.

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

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla mieszkaniowego, w skład którego wchodzić będzie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i zjazdami. Inwestycja planowana jest na działce nr 53/1 obręb Olbrachtów, gmina Żary. Powierzchnia ww. działki wynosi 1,0070 ha i cała zostanie przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia.

**II. Nie nakładam** obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

**III. Nie nakładam** obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

**IV.** Charakterystyka przedsięwzięcia określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia jest załącznikiem niniejszej decyzji i stanowi jej integralną część.

## UZASADNIENIE

W dniu 16.11.2022r. do tutejszego organu wpłynął wniosek złożony przez [REDAKTOWANE] o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dziewięciu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Wniosek był kompletny dlatego pismem z dnia 09.12.2022r. tutejszy organ powiadomił wnioskodawcę pisemnie o wszczęciu postępowania administracyjnego. Z uwagi, że liczba stron postępowania przekroczyła 10 w myśl art. 74 ust. 3 ustawy ooś., pozostałe strony postępowania o wszczęciu postępowania zostały zawiadomione poprzez obwieszczenie, zgodnie z art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego.

Rozpatrywana inwestycja polegać będzie na budowie osiedla mieszkaniowego, w skład którego wchodzić będzie 9 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Inwestycja planowana jest na działce nr 53/1 obręb Olbrachtów, gmina Żary. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działki drogowe. Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 1,0070 ha. Na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się całą powierzchnię przedmiotowej działki.

Planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się więc do katalogu wymienionego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) – zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha.  
Jest to więc przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta na mocy art. 59 ust. 1 pkt 2 oraz art. 61 niniejszej ustawy może być uzależniona od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt. 4 przywołanej ustawy ooś oraz wg właściwości miejscowej organem właściwym do przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Żary.

W trakcie postępowania organ działając zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś, zasięgnął opinii:

- **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska** w Gorzowie Wlkp. – pismo z dnia 16.12.2022r znak WZŚ.4220.737.2022.DM, który wyraził opinię, iż dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- **Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego** w Żarach - pismo z dnia 14.12.2022r znak NZ.9022.2.383.2022 z dnia., który wyraził opinię, że dla niniejszego przedsięwzięcia nie jest wymagana konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ze względu na wymogi higieniczne i zdrowotne;
- **Dyrektora Zarządu Zlewni w Zgorzelcu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** - pismo z dnia 10.02.2023r znak WR.ZZŚ.6.435.105.2022.KS, który wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, pod warunkiem zastosowania wskazanych przez siebie wymagań.

Planowane przedsięwzięcia zlokalizowane będzie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Las Żarski”. Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Zakres ochrony tej formy reguluje reżim prawny, mający korespondować z celem, ustanowiony uchwałą Nr XLV/695/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Las Żarski” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 29 maja 2018 r., poz. 1311).

Analizowane przedsięwzięcie, mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest zgodne z zakazem § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały. W myśl tego zakazu, w obszarze chronionego krajobrazu „Las Żarski” zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, przy czym zgodnie z § 3 ust. 2 ww. uchwały, zakaz ten nie dotyczy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z pismem Wójta Gminy Żary z dnia 12 grudnia 2022 r. znak: RGŚ.6727.1.392.2022, dla działki nr 53/1 obręb Olbrachtów, gmina Żary, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast, zgodnie z ww. pismem, na terenie Gminy Żary obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary, zgodnie z którym działka nr 53/1 obręb Olbrachtów, gmina Żary, położona jest na terenie oznaczonym jako: E5 — ekologia (lasy, parki, tereny otwarte), obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pola) wyłączony z zabudowy; E4 — ekologia (lasy, parki, tereny otwarte), obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej (łąki, pastwiska); E3 — ekologia (lasy, parki, tereny otwarte), obszar lasów do rębności i zalesień, strefa ochrony sanitarnej wokół obiektu chronionego. W związku z powyższym, derogacja wymieniona w § 3 ust. 2 ww. uchwały, w przedmiotowym przypadku, nie ma zastosowania.

Natomiast, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.), powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Projektowana inwestycja, by pozostać w zgodzie z cytowanym prawem miejscowym, musi być obligatoryjnie poddana procedurze oceny oddziaływania na środowisko i tylko pozytywny wynik tej oceny może przesądzić o możliwości jej podjęcia.

Biorąc pod uwagę powyższe, tutejszy organ na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy ooś wydał Postanowienie znak: RGŚ.6220.28.2022 z dnia 03.03.2023r. stwierdzające obowiązek

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia oraz określające zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko. W związku z powyższym organ jednocześnie działając zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy ooś zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W dniu 03.08.2023r. do Urzędu Gminy wpłynął raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko, w związku z czym w rozumieniu art. 97 § 2 kpa - gdy ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, organ administracji publicznej podejmie postępowanie z urzędu, co uczyniono postanowieniem z dnia 08.08.2023r., powiadamiając o tym strony postępowania.

Działając na podstawie art. 33 ust. 1 oraz art. 79 ust. 1 ustawy ooś, tutejszy organ zapewnił możliwość udziału społeczeństwa na etapie przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, podając do publicznej wiadomości obwieszczeniem znak: RGŚ.6220.28.2022 z dnia 08.08.2023r. informację o toczącym się postępowaniu oraz wyznaczając 30 dniowy termin (t.j. do dnia 08.09.2023r.) na zapoznanie się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składania uwag i wniosków. Obwieszczenie zostało zamieszczone w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicy ogłoszeń urzędu i BIP.

Tutejszy organ przed wydaniem decyzji, działając na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1 zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. o uzgodnienie raportu. Pozostałe organy opiniujące t.j. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żarach oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zgorzelcu we wcześniejszym etapie postępowania wyraziły opinie, że nie jest wymagana potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt. 2 i 4 ustawy ooś, w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, wyraziły wcześniej opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, nie ma konieczności zasięgnięcia opinii i uzgadniania warunków realizacji przedsięwzięcia z tymi organami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim po zapoznaniu się z raportem wydał postanowienie znak: WZŚ.4221.136.2023.DM z dnia 07.09.2023r., w którym uzgodnił przedsięwzięcie i określił warunki jego realizacji. Wójt Gminy Żary podtrzymał stanowisko wynikające z niniejszego postanowienia wraz ze wszystkimi warunkami w nim zawartymi.

Na podstawie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz całego zgromadzonego materiału dowodowego ustalono, co następuje.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje realizację 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i zjazdami, na działce nr 53/1 obręb Olbrachtów, gmina Żary. W tym celu zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działki drogowe (pod drogi wewnętrzne). Na każdych dwóch działkach budowlanych powstanie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy od 180 m<sup>2</sup> do 220 m<sup>2</sup>. Będą to obiekty o 2 kondygnacjach nadziemnych, wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu - więźba drewniana; pokrycie dachowe - ceramiczne lub naśladowujące dachówkę). Dopuszcza się budowę obiektów o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Każdy z dwóch segmentów budynku w zabudowie bliźniaczej wyposażony będzie w oddzielną instalację wodną z przyłączem (pobór wody z sieci wodociągowej), instalację kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe o pojemności 10,0 m<sup>3</sup>, wewnętrzną instalację elektryczną z przyłączem energetycznym (pobór energii z sieci energetycznej). Dojazd do terenu inwestycji zapewniony będzie za pośrednictwem istniejącej drogi-działki nr 55 obręb Olbrachtów. Działki budowlane obsługiwane będą komunikacyjnie za pośrednictwem dróg wewnętrznych, wydzielonych z działki inwestycyjnej nr 53/2 obręb Olbrachtów. W tym celu projektuje się zjazdy, z drogi - z działki nr 55 obręb Olbrachtów i z dróg wewnętrznych na działki budowlane. Wszystkie projektowane drogi oraz place manewrowe będą powierzchniami utwardzonymi.

Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 1,0070 ha. Na potrzeby planowanej inwestycji przeznaczona jest cała powierzchnia ww. działki, w tym pod obiekty budowlane - 0,1830 ha i drogi wewnętrzne - 0,0800 ha.

Działkę inwestycyjną stanowią grunty rolne: grunty orne (RIVb, RV, RVI) i łąki trwałe (LIV). Działka jest niezabudowana. Na działce obecne są krzewy i młode drzewa, które znalazły się tu w wyniku sukcesji wtórnej - przez zaniechanie użytkowania.

Działka położona jest w otoczeniu lasów oraz w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej wsi Olbrachtów.

Etap realizacji związany będzie z szeregiem oddziaływań, które ze względu na rodzaj i skalę przedsięwzięcia będą rozłożone w czasie. Roboty budowlane prowadzone będą z użyciem ciężkiego sprzętu (m.in. spycharki, ładowarki, równiarki, samochodów ciężarowych). Będzie to źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do otoczenia. Będą to jednocześnie emisje o charakterze niezorganizowanym. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace budowlane prowadzone będą jedynie w porze dziennej. Powstawać będą odpady, przede wszystkim „budowlane” i „opakowaniowe” z grupy 17 i 15 wg Katalogu odpadów. Wytworzone odpady gromadzone będą selektywnie, w kontenerach. Odbiór odpadów realizowany będzie przez uprawnione podmioty. Ewentualne masy ziemne zostaną zagospodarowane na miejscu inwestycji. Zaplecze budowy wyposażone będzie w przenośne toalety, obsługiwane przez zewnętrzną firmę. Teren budowy zabezpieczony będzie w materiały służące do usuwania awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych.

Reasumując, należy przyjąć, że oddziaływania na etapie realizacji będą miały charakter okresowy, przejściowy i lokalny. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Etap eksploatacji nie będzie związany ze znaczącymi oddziaływaniami. Inwestycja nie jest związana z przemysłową emisją zanieczyszczeń do powietrza czy hałasu. Zastosowane zostaną indywidualne systemy ogrzewania (c.o. i c.w.u.), oparte na pompach ciepła typu powietrze-powietrze i wewnętrznych instalacjach grzewczych. Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe (z połąci dachowych i dróg) odprowadzane będą powierzchniowo na teren nieutwardzony działki inwestycyjnej, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Powstawać będą głównie odpady komunalne, zaliczane do grupy 20 wg Katalogu odpadów. Odpady te będą segregowane i gromadzone w pojemnikach, workach lub kontenerach. Każdy budynek posiadać będzie zorganizowane miejsce do gromadzenia odpadów. Odbiór odpadów realizowany będzie przez odpowiednie służby, zgodnie z harmonogramem wywozu odpadów komunalnych dla gminy Żary.

Eksploatacja inwestycji nie wiąże się z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza, która jest głównym czynnikiem pogarszającym stan klimatu, nie będzie miała wpływu na rozkład temperatur, kierunek i siłę wiatrów ani stosunki wodne w okolicy.

Z uwagi na powyższe, inwestycja nie będzie oddziaływać na klimat. Przedsięwzięcie, ze względu na rozwiązania projektowe, jest odporne na zmiany klimatu.

Od południa działka inwestycyjna sąsiaduje z działką nr 53/2 obręb Olbrachtów, na której planuje się tożsamą inwestycję - budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z pełną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi. Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanych inwestycji brak jest przesłanek do stwierdzenia możliwości powstania oddziaływań skumulowanych o znaczącym charakterze.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych i innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym na siedliskach łągowych i w ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, na obszarach górskich lub leśnych (choć w ich sąsiedztwie), na obszarach objętych ochroną, w tym w strefach ochronnych ujęć wód i na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, na obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, na obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, na obszarach przylegających do jezior, w uzdrowiskach i na obszarach ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie położone będzie poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Wg 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), planowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 76, o kodzie: GW600076, której stan chemiczny i stan ilościowy oceniono jako dobry; ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych: zagrożona ilościowo i chemicznie. Celem środowiskowym dla JCWPd jest: dobry stan chemiczny, dobry stan ilościowy. Ponadto inwestycja zlokalizowana będzie na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Rzecznych (JCWP RW) o nazwie Lubsza od źródła do Ukłejnej, o kodzie: RW600009174815. Przedmiotowa JCWP RW to monitorowana, naturalna część wód, której stan ogólny oceniono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych jako zagrożone. Celem środowiskowym dla JCWP RW jest: dobry stan ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(g,h,i)perylene(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.

Żadne z potencjalnych oddziaływań przedsięwzięcia na wody nie będzie miało skali powodującej wpływ na jednolite części wód o negatywnych skutkach dla stanu przyrody i ochrony przyrody. Nie planuje się odwodnienia i przerzutu wód, co mogłoby wiązać się ze zmianami zasobów wód i stosunków wodnych.

Inwestycję zamierza się zrealizować, w szczególności:

- we wschodniej części obszaru chronionego krajobrazu „Las Żarski”; w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Las Żarski PLH080070;

- na terenie przekształconym antropogenicznie, stanowiącym nieużytkowane grunty rolne, na którym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz siedlisk przyrodniczych.

Szczegółowa analiza, m.in.:

- otrzymanej dokumentacji, w tym raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz inwentaryzacji przyrodniczej;

- uchwały Nr XLV/695/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Las Żarski” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 29 maja 2018 r. poz. 1311 );

- standardowego formularza danych ww. obszaru Natura 2000;

- przyrodniczej bazy danych Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim;

jak również wnikliwe prześledzenie bezpośrednich i pośrednich skutków realizacji przedsięwzięcia, zwłaszcza aspektów związanych z lokalizacją, skalą, rodzajem, charakterystyką i uwarunkowaniami jego realizacji czy możliwością kumulacji, określonych w ustawie o ooś, pozwala uznać, iż planowane działanie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływało na różnorodność biologiczną, w tym w szczególności na cele ochrony oraz utrzymanie we właściwym stanie ochrony przedmiotów ochrony ww. obszaru Natura 2000.

Obszar Natura 2000 Las Żarski PLH080070 wyznaczono dla ochrony siedlisk przyrodniczych, takich jak: 6410 Zmienneowilgotne łąki trzęślicowe (Molinion ), 6510 Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris), 7140 Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z Scheuchzeria-Caricetea), 9110 Kwaśne buczyny (Luzulo-Fagetum), 9170 Grądy środkowoeuropejskie i subkontynentalne (Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum), 9190 Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae), 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnion glutinoso-incanae) i olsy źródliskowe oraz 91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowe-jesionowe. Na podstawie dokonanej analizy wykluczono jakiegokolwiek wpływ bezpośredni czy pośredni planowanej inwestycji na stan ochrony ww. przedmiotów ochrony, a także na cel ochrony obszaru, określony w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Las Żarski PLH080070 (Dz. U. z 2022 r. z dnia 17 maja 2022 r. poz. 1044).

W związku z powyższym można uznać, iż zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, dotyczącym, m.in. lokalizacji, zakresu, skali i rodzaju potencjalnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, nie przyczyni się ono do wystąpienia negatywnego oddziaływania na ww. formę ochrony przyrody, w tym negatywnego oddziaływania, uniemożliwiającego bądź utrudniającego osiągnięcie celów Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, zapewniając jednocześnie, utrzymanie sprawnie funkcjonującej, spójnej ekologicznie, europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000.

Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, wykazała również, że nie naruszy ono zakazów obowiązujących w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Las Żarski”, tj.:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

W toku szczegółowej analizy ocenowej wpływu inwestycji można uznać, iż jej realizacja nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu „Las Żarski”, ponieważ nie naruszy ww. zakazów obowiązujących w jego granicach, nadal zostanie zachowany w szerokiej skali obszaru wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem oraz zostanie zachowana dotychczasowa właściwa drożność terenu, pełniącego rolę korytarza ekologicznego. Nie dojdzie do zabijania zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, oraz zmian stosunków wodnych w skali całego obszaru podlegającego ochronie.

Jednocześnie informuje się, że jeżeli wykonywany zakres prac wymagał będzie dokonania zniszczenia dziko występujących roślin i grzybów, objętych ochroną gatunkową, jak również ich siedlisk i ostoi, a także zwierząt objętych ochroną gatunkową, jak również ich siedlisk i ostoi, w tym niszczenia ich gniazd, mrowisk, nor, legowisk i innych schronień oraz umyślnego płoszenia i niepokojenia, przed przystąpieniem do prac, należy każdorazowo na ww. czynności uzyskać

zezwolenie, o którym mowa w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć 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 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), nie jest również wymienione wśród obiektów, dla których można utworzyć obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 wymienionej ustawy. Ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej czy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac, ocenia się jako bardzo niskie. Ze względu na lokalizację (ok. 18,5 km od granicy państwa) oraz zakres przedsięwzięcia nie zachodzi również ryzyko transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Przy zastosowaniu planowanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych, omówionych w przedłożonym raporcie oraz przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji nie pogorszy się stan środowiska. Dlatego w pkt II niniejszej decyzji przedstawiono stanowisko, że nie jest konieczne przeprowadzenie ponownej oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydawania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz w oparciu o cytowane na wstępie przepisy orzeczono jak w sentencji.



z up. WÓJTA  
S. J.  
Marek Siry  
INSPEKTOR

## POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, składane za pośrednictwem Wójta Gminy Żary w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.
3. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

*Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej część I, kol.2 pkt 45 od wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wymagana jest opłata skarbową w wysokości 205,00 zł, którą Inwestor uiścił.*

### Załączniki :

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust 2 ustawy ooś

### Otrzymują :

1. [REDACTED]
2. a/a

Pozostałe strony postępowania zostają zawiadomione poprzez obwieszczenie.

## Charakterystyka przedsięwzięcia

**Załącznik** do decyzji **Wójta Gminy Żary znak RGŚ.6220.28.2022 z dnia 12.09.2023r.** o środowiskowych uwarunkowaniach zgodny z art. 84 ust 2 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zwanej dalej ustawą ooś (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.).

I. Przedsięwzięcie, dla którego Wójt Gminy Żary wydał w/w decyzję winno być realizowane przede wszystkim zgodnie z opisem zawartym w karcie informacyjnej oraz raporcie, będących załącznikami w przedmiotowym postępowaniu tj. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: **"Budowa 9 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, na terenie działki ewidencyjnej nr 53/1 w miejscowości Olbrachtów, gmina Żary (jedn. Ewid. 081110\_2 Żary, obręb 0017 Olbrachtów) wraz z podziałem istniejącej działki rolnej na działki budowlane i działki pod drogi wewnętrzne"**.

II. Inwestycja charakteryzuje się następującymi parametrami technicznymi:

1. Teren planowanego przedsięwzięcia ma kształt zbliżony do rombu i składa się z 1 działki ewidencyjnej o powierzchni 10 070 m<sup>2</sup>. Obszar graniczy od zachodu z zabudową Olbrachtowa, od północy i wschodu z terenem leśnym, a od południa z działką, na której Inwestor planuje zrealizować bliźniacze przedsięwzięcie polegające na budowie 9 domów mieszkalnych jednorodzinnych. Planowana inwestycja będzie polegała na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i zjazdami. Parametry techniczne:

- Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 180 do 220 m<sup>2</sup>;
- Kubatura pojedynczego budynku: do 1380 - 1700 m<sup>3</sup>;
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- Rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy dwuspadowe;
- Kąt nachylenia połaci dachowych: od 20 do 45 stopni;
- Wysokość projektowanej zabudowy: do 10 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy. Przyjęcie poziomu posadzki parteru jako punktu odniesienia podyktowane jest istniejącym ukształtowaniem i spadkami terenu;
- Szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 20,0 m dla pojedynczego budynku;
- Szerokość elewacji szczytowej: do 15,0 m dla pojedynczego budynku.

2. Powierzchnia zagospodarowania terenu.

- Powierzchnia działki nr 53/1 – 1,0070 ha.
- Powierzchnia obiektów budowlanych - 0,1830 ha.
- Powierzchnia dróg wewnętrznych - 0,0800 ha.

3. Zapotrzebowanie na surowce, media oraz energię.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:

- szacunkowe zapotrzebowanie na wodę na cele bytowe ok. 0,8 m<sup>3</sup>/dobę na 1 segment budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
- łączne zapotrzebowanie energii dla wszystkich budynków wyniesie ok. 12 – 16 kW na 1 segment budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.