

Santok, dnia: 14 stycznia 2026 r.

RGP.6220.13.2025.DD

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia

Działając na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), zwanej dalej ustawą Kpa, w związku z art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 oraz art. 85 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 ze zm.), zwanej dalej ustawą o ooś, po rozpatrzeniu wniosku

orzekam:

1. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 77 obręb Nowe Polichno gmina Santok.
2. Przy planowaniu i realizacji inwestycji należy zachować niezabudowane pasy szerokości 3 m od rowu melioracyjnego oraz cieku o nazwie Dopływ spod Starego Polichna, w celu umożliwienia wykonywania prac utrzymaniowych na rowie i cieku.
3. Na etapie eksploatacji inwestycji zaopatrzenie w wodę realizować z sieci wodociągowej po wcześniejszej jej rozbudowie.
4. Przed realizacją planowanej inwestycji ustalić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji.
5. W trakcie realizacji przedsięwzięcia przestrzegać poniższe warunki i wymagania:
 - a) wyprofilowanie przynajmniej części krawędzi wykopów, zagłębień itp. tak, aby drobne zwierzęta kręgowce, w tym płazy i gady, które do nich wpadły, mogły samodzielnie z nich się wydostać.
 - b) uwięzione w wykopach zwierzęta uwalniać w bezpieczne miejsca, poza terenem budowy.
6. Prace budowlane należy prowadzić w sposób eliminujący zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia wykopów, zwłaszcza substancjami ropopochodnymi. W przypadku ewentualnych wycieków substancji

ropopochodnych zanieczyszczone miejsce należy jak najszybciej oczyścić przy użyciu sorbentów substancji ropopochodnych.

7. Na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych a zużyty sorbent przekazać uprawnionemu odbiorcy odpadów.
8. Ścieki bytowe powstające na etapie realizacji inwestycji należy gromadzić w zainstalowanych na terenie budowy przenośnych urządzeniach sanitarnych i systematycznie przekazywać uprawnionym podmiotom.
9. 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 odwodnionym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji.
10. W przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów z terenu inwestycji, należy uzyskać stosowne zezwolenia, zgodnie z zapisami art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).
11. Jeżeli wykonywany zakres prac będzie wymagał 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, należy każdorazowo na ww. czynności uzyskać zezwolenie, o którym mowa w art. 56 powyższej ustawy.
12. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnych z obowiązującymi normami a następnie wywozić do oczyszczalni ścieków. Zbiorniki wyposażać w czujniki poziomu cieczy, który informować będzie o wypełnieniu zbiornika i konieczności jego opróżnienia. Dokonywać regularnych przeglądów i konserwacji zbiorników bezodpływowych przez firmy specjalistyczne
13. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do sieci kanalizacyjnej.
14. Po realizacji przedsięwzięcia przeprowadzić rekultywację terenu ściągniętym wcześniej humusem.
15. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na tereny nieutwardzone poszczególnych nieruchomości.
16. Charakterystyka przedsięwzięcia określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia jest załącznikiem niniejszej decyzji i stanowi jej integralną część.

Uzasadnienie

W dniu 13 maja 2025 r. do Urzędu Gminy Santok wpłynął wniosek z dnia 14 kwietnia 2025 r., o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie do 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 77 obręb Nowe Polichno gmina Santok.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 cytowanej wyżej ustawy o ooś, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach badanego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Santok.

Wobec powyższego, pismem z dnia 17 czerwca 2025 r., Wójt Gminy Santok zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia. Jednocześnie poinformował o uprawnieniach wynikających z art. 10 cytowanego wyżej Kodeksu postępowania administracyjnego do czynnego udziału w każdym jego stadium. Strony w postępowaniu mają prawo zapoznać się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także składać pisemne i ustne wyjaśnienia dotyczące rozpatrywanej sprawy. Materiały dotyczące prowadzonego postępowania dostępne są do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu.

Ponieważ liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z dyspozycją art. 74 ust. 3 ustawy ooś, strony postępowania zostały powiadomione poprzez publikację Obwieszczenia na stronie BIP Urzędu Gminy Santok (data udostępnienia Obwieszczenia na stronie BIP Urzędu: 23 czerwca 2025 r.).

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, tj.: § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze, tj.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą 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”.

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

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 ooś, organem właściwym w sprawie wydania opinii jest: regionalny dyrektor ochrony środowiska (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1), dyrektor zarządu zlewni wód polskich (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 oraz art. 397 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy Prawo wodne) oraz państwowy powiatowy inspektor sanitarny (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2).

Zgodnie z powyższym, organ prowadzący zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wielkopolskim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile o wyrażenie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz określenia ewentualnego zakresu raportu.

Pismem z dnia 22 września 2025 r. znak: WOOS.4220.18.2025.KS (wcześniej: WZŚ.4220.331.2025.KS, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim wyraził opinię, że dla badanego przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 września 2025 r. wpłynęło pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile znak: DP.ZZŚ.4901.151.2025.RB, w którym wyraził opinię, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim w ustawowym terminie 14 dni od dnia otrzymania dokumentów nie wydał opinii, wobec czego, zgodnie z art. 78 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy ooś, traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Organ wydając niniejszą decyzję wziął pod uwagę powyższe opinie, wniosek inwestora wraz z dołączoną do niego kartą informacyjną oraz uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy o ooś i ustalił, co następuje.

Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia jest budowa do 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym dróg wewnętrznych, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 77 obręb Nowe Polichno, gmina Santok, o łącznej powierzchni działki 3,805 ha. Wg załącznika mapowego cała działka zostanie przekształcona. Działka ta nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację do 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu:

- do 22 przyłączy elektroenergetycznych,
- do 22 przyłączy wodociągowych,
- do 22 zbiorników bezodpływowych,
- podjazdów i chodników,
- przydomowych ogrodów,
- drogi wewnętrznej.

Planowane są budynki parterowe z użytkowym bądź nieużytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej od 100 m² do 300 m², wykonane w tradycyjnej technologii murowanej.

Do czasu skanalizowania osiedla, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika bezodpływowego o pojemności do 30 m³.

W ramach planowanej inwestycji Inwestor zrezygnował z pierwotnie planowanych do realizacji ujęć własnych wody. Woda na cele eksploatacji inwestycji dostarczana będzie z pobliskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

Na terenie objętym inwestycją planuje się także realizację drogi wewnętrznej o szerokości do 10 m i łącznej długości maksymalnej 600 m. W przypadku tzw. uliczek ślepych działka drogowa zakończona zostanie miejscem na tzw. zawrotkę. Do czasu zakończenia budowy wszystkich budynków będzie to droga gruntowa. W ramach budowy drogi wewnętrznej Inwestor planuje wykonać jezdnie dwukierunkowe o szerokości 3-5 m i chodniki o szerokości 2-3 m, całość z kostki brukowanej. Przy czym pozostawiony zostanie minimum 1 m pasa technicznego, który będzie posiany trawą.

Całkowita powierzchnia działki objętej inwestycją wyniesie 3,805 ha, na co składają się:

- łąki III klasy opisane symbolem „ŁIII” o powierzchni 0,49 ha,
- łąki IV klasy opisane symbolem „ŁIV” o powierzchni 3,1022 ha,
- łąki V klasy opisane symbolem „ŁV” o powierzchni 0,2128 ha.

Obecnie teren nieruchomości w całości wykorzystywany jest rolniczo do produkcji roślinnej.

Zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych oraz lokalizacji postojów maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji stanowić będzie wyodrębniony obszar na terenie działki inwestycyjnej. 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. Powstające w trakcie budowy odpady będą segregowane i gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach oraz sukcesywnie wywożone z placu budowy.

Na terenie objętym inwestycją nie będzie odbywać się tankowanie ani naprawa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda na cele technologiczne oraz socjalno-bytowe pracowników dostarczana będzie przez firmę zewnętrzną w szczelnych zbiornikach o pojemności 1 m³.

Każdorazowo, gdy zajdzie taka potrzeba zbiorniki puste wymieniane będą na pełne. Szacuje się, że na te cele zużyte zostanie do 40 m³ wody.

Wody opadowe z terenów zabudowanych i utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na część terenu objętego inwestycją, która będzie terenem biologicznie czynnym.

W sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod inwestycję znajdują się: tereny pól uprawnych, tereny zabudowy siedliskowej, tereny drogi powiatowej nr 1401F, tereny rowów.

Najbliższe budynki mieszkalne zlokalizowane są na działce nr 38/3. Budynki oddalone są od terenu inwestycji około 100 m.

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

Inwestycję zamierza się zrealizować, w szczególności:

- w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002;
- w odległości ok. 0,9 km od obszaru Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006;
- w odległości ok. 1,2 km od obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015;
- w odległości ok. 3 km od granic rezerwatu przyrody Santockie Zakole im. Ryszarda Popiela;
- w odległości ok. 10 m od obszaru chronionego krajobrazu Dolina Warty i Dolnej Noteci;
- w odległości ok. 1,3 km od granic użytku ekologicznego Dolny Odcinek Noteci.

Szczegółowa analiza, w szczególności:

- otrzymanej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia;
- zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r. poz. 188);
- zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r. poz. 287);
- zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 3 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r. poz. 698);
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133, ze zm.);

- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ujście Noteci (PLH080006) (Dz.U. z 2017 r. poz. 545);
- standardowych formularzy danych ww. obszarów Natura 2000;
- przyrodniczej bazy danych RDOŚ w Gorzowie Wielkopolskim;
- ekologicznych uwarunkowań zachowania właściwej drożności korytarzy ekologicznych rangi krajowej i międzynarodowej;

jak również wnikliwe prześledzenie bezpośrednich i pośrednich skutków przedsięwzięcia, zwłaszcza aspektów związanych z lokalizacją, skalą, rodzajem, charakterystyką i uwarunkowaniami jego realizacji, określonych w art. 63 ust 1 ustawy ooś, pozwala uznać, iż planowane działanie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływało na przyrodę, w szczególności na osiąganie celów ochrony oraz utrzymanie we właściwym stanie ochrony, przedmiotów ochrony:

- I. Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002, tj. wymienionych poniżej gatunków ornitofauny i ich siedlisk. W treści Planu zadań ochronnych ww. obszaru Natura 2000 oraz Standardowego Formularza Danych, wymienia się szereg istotnych zagrożeń w odniesieniu do przedmiotów jego ochrony: J02.01 Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie, J02.05 Modyfikowanie funkcjonowania wód – ogólnie, C03.03 Produkcja energii wiatrowej, G05.11 Śmierć lub uraz w wyniku kolizji, A03.03 Zaniechanie/brak koszenia, A04.03 Zarzucenie pasterstwa, brak wypasu, J02.03 Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych, A02 Zmiana sposobu uprawy, B01 Zalesianie terenów otwartych, A05.01 Hodowla zwierząt, I01 Nierodzone gatunki zaborcze, J03.01 Zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, F02.03 Wędkarstwo.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie jest związana z możliwością zainicjowania ww. zagrożeń, ani też istotnego zwiększenia ich natężenia, ponieważ dotyczy budowy 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej jako łąki o klasie od III do V. Natomiast w pobliżu inwestycji zlokalizowane są siedliska ptasie: bociana białego *Ciconia ciconia* w odległości ok. 310 m oraz derkacza *Crex crex* w odległości ok. 790 m. Najbliższa strefa ochrony jest zlokalizowana ponad 2,1 km od planowanej inwestycji, która została ustanowiona dla bociana czarnego *Ciconia nigra*. W związku z powyższym należy uznać, iż oddziaływanie inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji mieścić się będzie w zakresie oddziaływania nieznaczającego na przedmioty ochrony i osiąganie celów ochrony OSO Ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002.

Cele działań ochronnych dla następujących przedmiotów ochrony OSO Ptaków Natura 2000 Pojezierze Sławskie PLB300011, zawarte w zał. 4 PZO obejmują następujące gatunki:

- A028 Czapla siwa *Ardea cinerea* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 50-60 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A031 Bocian biały *Ciconia ciconia* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku

- w obszarze na poziomie min. 100-120 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A036 Łabędź niemy *Cygnus olor* (pop. lęgowa) – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 30-40 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
 - A038 Łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus* (pop. przelotna) - Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 540 os.;
 - A039 Gęś zbożowa *Anser fabalis* (pop. przelotna) – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 3500 – 4000 os.;
 - A041 Gęś białoczelna *Anser albifrons* (pop. przelotna) – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 6000 – 7000 os.;
 - A043 Gęgawa *Anser anser* (pop. lęgowa) – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 100 – 110 par lęgowych;
 - A051 Krakwa *Anas strepera* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 30-40 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
 - A056 Płaskonos *Anas clypeata* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 8-10 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
 - A073 Kania czarna *Milvus migrans* – Wzrost liczebności populacji w obszarze do poziomu min. 4 par lęgowych, poprzez poprawę warunków siedliskowych gatunku;
 - A074 Kania ruda *Milvus milvus* – Wzrost liczebności populacji w obszarze do poziomu min. 5 par lęgowych, poprzez poprawę warunków siedliskowych gatunku;
 - A118 Wodnik *Rallus aquaticus* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 7080 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
 - A119 Kropiatka Porzana *porzana* – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 70-80 par lęgowych;
 - A122 Derkacz *Crex crex* – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 100 – 135 par lęgowych;
 - A127 Żuraw *Grus grus* (pop. lęgowa) – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 50 – 61 par lęgowych;

- A153 Kszyk *Gallinago gallinago* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 270-280 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A197 Rybitwa czarna *Chlidonias Niger* – Utrzymanie istniejącego właściwego stanu ochrony gatunku w obszarze, na poziomie min. 20 – 38 par lęgowych;
- A198 Rybitwa białoskrzydła *Chlidonias leucopterus* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 1020 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A272 Podróżniczek *Luscinia svecica* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 90-100 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A290 Świerszczak *Locustella naevia* - 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 500 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A307 Jarzębka *Sylvia nisoria* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 50-100 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych;
- A371 Dziwonia *Carpodacus erythrinus* – 1. Utrzymanie liczebności populacji gatunku w obszarze na poziomie min. 50-60 par lęgowych, 2. Uzupełnienie stanu wiedzy w zakresie ustalenia oceny stanu ochrony gatunku w obszarze wraz z zaplanowaniem w uzasadnionym przypadku dodatkowych działań ochronnych.

Cele działań ochronnych w odniesieniu do przedmiotów ochrony OSO Ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002, wymienione w zał. 4 PZO oraz wyszczególnione powyżej, nie są sprzeczne oraz nie kolidują z przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, ponieważ jego wpływ mieści się w zakresie oddziaływania negatywnie nieistotnego oraz zastosowanych zostanie szereg działań minimalizujących jego ewentualne oddziaływanie na cele i przedmioty tego obszaru Natura 2000 np. przeprowadzenie rekultywacji terenu ściągniętym wcześniej humusem, plac budowlany będzie wyposażony w sorbenty zabezpieczające glebę przed zanieczyszczeniem, ścieki będą gromadzone w szczelnych kontenerach oraz wywożone do najbliższej oczyszczalni, zabezpieczenie pobliskich drzew przed uszkodzeniem, tym samym realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie wpłynie znacząco na utrzymanie bądź osiąganie wskaźników określających stan ich ochrony stwierdzony na poziomie FV – właściwym, U1 – niezadowalającym lub U2 – złym.

Natomiast załącznik 5 PZO szczegółowo określa zakres działań ochronnych,

przewidzianych w odniesieniu do ww. gatunków i ich siedlisk, obszar ich wdrażania oraz podmioty odpowiedzialne za ich wykonanie.

- II. Specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006, tj. wymienionych poniżej gatunków ornitofauny i ich siedlisk. W treści Planu zadań ochronnych ww. obszaru Natura 2000 oraz Standardowego Formularza Danych, wymienia się szereg istotnych zagrożeń w odniesieniu do przedmiotów jego ochrony: F02.03 Wędkarstwo; J02.03 Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych; J02.01 Zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie; J02.05 Modyfikowanie funkcjonowania wód – ogólnie; J02.03 Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych; A03.03 Zaniechanie/brak koszenia; A04.03 Zarzucenie pasterstwa, brak wypasu; I01 Obce gatunki inwazyjne; K04 Międzygatunkowe interakcje wśród roślin; B01 Zalesienie terenów otwartych; B02.02 Wycinka lasu. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie jest związana z możliwością zainicjowania ww. zagrożeń, ani też istotnego zwiększenia ich natężenia, ponieważ dotyczy budowy 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce oznaczonej jako łąki o klasie od III do V. Natomiast w pobliżu inwestycji zlokalizowane jest siedlisko 6440 Łąki Selnicowe w odległości ok. 1 km. W związku z powyższym należy uznać, iż oddziaływanie inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji mieść się będzie w zakresie oddziaływania nieznaczącego na przedmioty ochrony i osiągnięcie celów ochrony SOO Siedlisk Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006.

Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza obszarem krajobrazu priorytetowego.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie korytarza ekologicznego Dolina Noteci (GKPnC-17) o randze krajowej i międzynarodowej (wg danych korytarze.pl). Jednakże, ze względu na położenie działki na obrzeżach miejscowości Nowe Polichno, inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na możliwość swobodnego przemieszczania się zwierząt.

Zachowanie przedmiotów ochrony ww. form ochrony przyrody, we właściwym stanie ochrony jest w istotnym zakresie tożsame z zachowaniem właściwego stanu bioróżnorodności terenu objętego oddziaływaniem inwestycji, stąd przy wykluczeniu prawdopodobieństwa istotnego zaburzenia funkcjonowania siedlisk i gatunków ww. obszarów Natura 2000 oraz chronionych gatunków, należy uznać, iż jego realizacja nie wpłynie na nią istotnie negatywnie i różnorodność biologiczna zostanie zachowana na obecnym poziomie.

W związku z powyższym, szczegółowa analiza prawdopodobnych zmian charakterystyk ww. form ochrony przyrody, jak i funkcjonalności obszaru korytarzy ekologicznych, wynikających, m.in. z ewentualnego zmniejszenia się powierzchni siedlisk, powstania trwałych zakłóceń w funkcjonowaniu kluczowych gatunków, przzerwania ciągłości korytarzy ekologicznych, spowodowania fragmentacji i utraty siedlisk lub populacji gatunków, redukcji zagęszczenia gatunków, zmian w kluczowych wskaźnikach wartości ochronnej, wykazała, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływało na ww. parametry.

Kluczowym, w przedmiotowym rozstrzygnięciu, było uznanie, iż planowana

inwestycja:

- nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty i cele ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002;
- nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty i cele ochrony obszaru Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006;
- nie pogorszy spójności i integralności ww. obszarów Natura 2000.

W związku z powyższym można uznać, iż zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, dotyczącym, m.in. zakresu, skali i rodzaju potencjalnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, nie przyczyni się ono do wystąpienia istotnego negatywnego oddziaływania na ww. formy ochrony przyrody, w tym znacząco negatywnego oddziaływania, uniemożliwiającego bądź utrudniającego osiągnięcie celów Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, ze względu na które ustanowiony został obszar ostoi ptasiej Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002 oraz osiągnięcie celów Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, ze względu na które ustanowiony został obszar Natura 2000 Ujście Noteci PLH080006, zapewniając jednocześnie utrzymanie sprawnie funkcjonującej, spójnej ekologicznie, Europejskiej Sieci Natura 2000.

Jednocześnie informuje się, że jeżeli wykonywany zakres prac będzie wymagał 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, należy każdorazowo na ww. czynności uzyskać zezwolenie, o którym mowa w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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), przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 34 o kodzie GW600034 oraz na terenie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie Noteć od Rudawy do ujścia o kodzie RW600012188977. Rozpatrywana inwestycja nie ma wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu do środowiska oraz nieorganizowaną emisją zanieczyszczeń i pyłów do powietrza, których źródłem będzie sprzęt budowlany. Będą to typowe emisje charakterystyczne dla robót budowlanych, które uzależnione będą od czasu ich trwania. Oddziaływanie hałasu ustanie po zakończeniu robót budowlanych. Powstawać będą ścieki socjalno-bytowe związane z funkcjonowaniem budowy, której teren zostanie wyposażony w przenośne toalety obsługiwane przez uprawnione firmy zewnętrzne. Wytwarzane będą odpady, głównie z grupy 15, 17 i 20 wg katalogu odpadów, które inwestor zobowiązuje się przekazać do dalszego zagospodarowania firmom zewnętrznym

posiadającym odpowiednie zezwolenia. Wszelkie oddziaływania związane z etapem realizacji będą miały charakter okresowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony czasem trwania robót budowlanych.

Do budynków doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd, woda czy kanalizacja. Do czasu skanalizowania osiedla, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika bezodpływowego o pojemności do 30 m³. Dla każdego budynku planowany jest osobny zbiornik. W ramach planowanej inwestycji Inwestor zrezygnował z pierwotnie planowanych do realizacji ujęć własnych wody. Woda na cele eksploatacji inwestycji dostarczana będzie z pobliskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

Do ogrzewania budynków i wody planuje się wykorzystać piece elektryczne oraz ewentualnie kolektory słoneczne. Woda opadowa będzie zagospodarowywana w sposób naturalny wsiąkając w grunt w granicach terenu objętego inwestycją, dopuszcza się również gromadzenie wody w szczelnych zbiornikach z możliwością jej późniejszego wykorzystania do celów ogrodowych. Powstawać będą głównie odpady komunalne, które będą gromadzone selektywnie w przeznaczonych do tego szczelnych pojemnikach, a następnie odbierane regularnie przez podmiot do tego uprawniony. Etap eksploatacji nie będzie wiązał się z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza, która jest głównym czynnikiem pogorszającym stan klimatu. W trakcie użytkowania wielkość emisji hałasu wzrośnie nieznacznie z tytułu powstałych nowych gospodarstw domowych. Przedsięwzięcie, ze względu na rozwiązania projektowe, jest także odporne na zmiany klimatu.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanej inwestycji brak jest przesłanek do stwierdzenia możliwości powstania oddziaływań skumulowanych o znaczącym charakterze. Przedsięwzięcie nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych, ani z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest także podstaw do stwierdzenia ryzyka poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

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 ooś, a także skalę i charakter przedsięwzięcia, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 640 m od inwestycji (w kierunku południowym). Najbliższy ciek – Dopływ spod Starego Polichna przepływa wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki.

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie: JCWP RW600012188977 Noteć od Rudawy do ujścia, która posiada status silnie zmienionej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Stan chemiczny wód powierzchniowych określono poniżej dobrego, a potencjał ekologiczny jako umiarkowany. Ocenę ryzyka

określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry potencjał ekologiczny;

zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Noteć w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Noteć w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego).

Stan chemiczny: dobry. Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem GW600034. 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. Teren planowanej przedsięwzięcia zlokalizowany jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002.

Mając powyższe na uwadze, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile wyraził opinię, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich 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). W jego opinii dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Po zapoznaniu się z przedmiotowym wnioskiem, kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz analizie bezpośrednich i pośrednich skutków działań, jakie miałyby się znaleźć w przedmiotowym projekcie oraz uwarunkowań realizacji planowanej inwestycji w przedłożonym wniosku, biorąc pod uwagę uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o ooś, a także skalę i charakter przedsięwzięcia, po uzyskaniu opinii właściwych organów opiniotwórczych, Wójt Gminy Santok uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższych faktów, organ prowadzący, pismem z dnia 15 grudnia 2025 r., zawiadomił strony o zgromadzeniu dokumentów w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla powyższego przedsięwzięcia, informując jednocześnie o uprawnieniach stron do zapoznania się z zebranymi w toku postępowania dowodami oraz wniesienia uwag i zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty ogłoszenia obwieszczenia w tej sprawie (rzeczone obwieszczenie zostało opublikowane w dniu 16 grudnia 2025 r.). Z dokumentacją sprawy zapoznać się można było w siedzibie Urzędu Gminy Santok (codziennie w godzinach urzędowania). Uwagi i wnioski składać można było w sekretariacie Urzędu Gminy Santok (codziennie w godzinach urzędowania).

Z zebranymi dowodami i materiałami w przedmiotowej sprawie, nie zapoznała się ani jedna osoba.

Po rozpatrzeniu całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o powołane na wstępie przepisy ustawy, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim za pośrednictwem Wójta Gminy Santok w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
2. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzję, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.
3. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Z up. Wójta Gminy Santok

(-) mgr Maciej Gramza
p.o. Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania (poprzez Obwieszczenie);
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim;
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim;
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Pile.

Sprawę prowadzi: Dariusz Drożdżiak, tel.: 957287517, e-mail: d.drozdzia@ santok.pl

**Załącznik do decyzji
o środowiskowych uwarunkowaniach
znak: RGP.6220.13.2025.DD
z dnia 14 stycznia 2026 r.**

CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.)

Przedmiotem niniejszego przedsięwzięcia jest budowa do 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym dróg wewnętrznych.

Inwestycja będzie prowadzona na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 77 obręb Nowe Polichno, gmina Santok, o łącznej powierzchni działki 3,805 ha, stanowiącej grunty orne - łąki klasy III, IV i V. Wg załącznika mapowego cała działka zostanie przekształcona. Działka ta nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację:

- do 22 przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, zbiorników bezodpływowych (docelowo, po skanalizowaniu osiedla – przyłączy kanalizacyjnych),
- podjazdów i chodników,
- przydomowych ogrodów,
- drogi wewnętrznej.

Planowane są budynki parterowe z użytkowym bądź nieużytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej od 100 m² do 300 m², wykonane w tradycyjnej technologii murowanej. W celu umożliwienia wykonywania prac utrzymaniowych na rowie melioracyjnym i cieku wodnym o nazwie Dopływ spod Starego Polichna, przebiegającym wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki zachowane zostaną pasy szerokości 3 m od rowu oraz cieku.

Woda na cele eksploatacji inwestycji dostarczana będzie z pobliskiej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

Do czasu skanalizowania osiedla, każdy budynek przyłączony zostanie do zbiornika bezodpływowego o pojemności do 30 m³.

Przy planowaniu i realizacji inwestycji należy zachować niezabudowane, w

Na terenie objętym inwestycją planuje się także realizację drogi wewnętrznej o szerokości do 10 m i łącznej długości maksymalnej 600 m. W przypadku tzw. uliczek ślepych działka drogowa zakończona zostanie miejscem na tzw. zawrotkę. Do czasu zakończenia budowy wszystkich budynków będzie to droga gruntowa. W ramach budowy drogi wewnętrznej Inwestor planuje wykonać jezdnie dwukierunkowe o szerokości 3-5 m i chodniki

o szerokości 2-3 m, całość z kostki brukowanej. Przy czym pozostawiony zostanie minimum 1 m pasa technicznego, który będzie posiany trawą.

Zaplecze budowy, w tym miejsce składowania materiałów budowlanych oraz lokalizacji postojów maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji stanowić będzie wyodrębniony obszar na terenie działki inwestycyjnej. 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. Powstające w trakcie budowy odpady będą segregowane i gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach oraz sukcesywnie wywożone z placu budowy.

Na terenie objętym inwestycją nie będzie odbywać się tankowanie ani naprawa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda na cele technologiczne oraz socjalno-bytowe pracowników dostarczana będzie przez firmę zewnętrzną w szczelnych zbiornikach o pojemności 1 m³.

Wody opadowe z terenów zabudowanych i utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na część terenu objętego inwestycją, która będzie terenem biologicznie czynnym.

Powstające odpady będą gromadzone w zamkniętych, szczelnych, oznakowanych pojemnikach i odbierane przez firmy posiadające wymagane prawem zezwolenia.

Do budynków doprowadzone zostaną niezbędne media, takie jak prąd, woda czy kanalizacja na zasadach i warunkach określonych przez zarządców poszczególnych sieci. Do ogrzewania budynków i wody planuje się wykorzystać piece elektryczne oraz ewentualnie kolektory słoneczne. Na niezabudowanej części działki powstaną podjazdy i miejsca postojowe, wykonane z kostki brukowej oraz przydomowe ogrody.

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. Budowę dwukondygnacyjnych (parter i poddasze) budynków planuje się wykonać w technologii tradycyjnej. Powstawać będą przede wszystkim odpady „budowlane” z grupy 15, 17 i 20 wg katalogu odpadów, które inwestor zobowiązuje się przekazać do dalszego zagospodarowania firmom zewnętrznym posiadającym odpowiednie zezwolenia. Oddziaływania te będą krótkookresowe i lokalne, a także nie będą miały charakteru znaczącego. Ustaną one po zakończeniu budowy.

Na etapie użytkowania, ruch pojazdów, m.in. dojazd mieszkańców do posesji stanowić będzie niezorganizowane źródło emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza. Nie przewiduje się emisji z budynków mieszkalnych, gdyż ich ogrzewanie jak i podgrzewanie wody odbywać się będzie urządzeniami zasilanymi energią elektryczną. Biorąc pod uwagę skalę i rodzaj emisji ocenia się, że oddziaływania te nie będą powodować przekroczeń dopuszczalnych norm w środowisku.