

STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

RAPORTU O ODDZIAŁYWANIU PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO PN.

**„Budowa 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami
wewnętrznymi w m. Namyslin**

Inwestor:

Gmina Boleszkowice
ul. Słoneczna 24
74-407 Boleszkowice

Wykonał zespół w składzie:

dr inż. Łukasz Cieślik
mgr inż. Artur Piotrowski
mgr inż. Joanna Kornas
mgr Izabela Cieślik

Pod kierunkiem:

dr inż. Łukasz Cieślik

17 lutego 2026 r.

Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Cel sporządzenia raportu	5
3. Charakterystyka przedsięwzięcia	6
4. Główne cechy charakterystyczne procesów wynikających z planowanej działalności.	8
5. Opis elementów przyrodniczych 5.1. Dotychczasowy sposób wykorzystywania w/w terenu	9
6. Opis analizowanych wariantów przedsięwzięcia	11
6.1. Wariant I (przyjęty do realizacji)	11
6.2. Wariant II (nie przyjęty do realizacji)	12
6.3. Wariant najkorzystniejszy dla środowiska i wybrany do realizacji - wariant I.....	12
7. Określenie przewidywanego oddziaływania na środowisko	14
7.1. Zidentyfikowane oddziaływanie na etapie budowy.....	14
7.2. Zidentyfikowane oddziaływanie na etapie eksploatacji	15
7.3. Zidentyfikowane oddziaływanie na etapie likwidacji.....	16
7.4. Metody prognozowania oraz opis przewidywalnych znaczących oddziaływań na środowisko... ..	16
7.5. Opis przewidywanych działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	16
8. Wykazanie, czy dla przedsięwzięcia konieczne jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania	16
9. Analiza możliwych konfliktów społecznych związanych z przedsięwzięciem	17
10. Propozycja monitoringu oddziaływania przedsięwzięcia na etapie budowy i eksploatacji.....	17
11. Wnioski	17

1. Wstęp

Przedmiotem niniejszego Raportu o oddziaływaniu na środowisko (dalej: Raport) jest przedsięwzięcie polegające na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice.

Przedsięwzięcie polega na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 5,2201 ha, z czego powierzchnia podlegająca przekształceniu nie przekroczy 5,2201 ha. Powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową wynosić będzie maksymalnie do 4,6181 ha, a pod drogi wewnętrzne do 0,6020 ha. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „A (Dębno-Gorzów)” (PL.ZIPOP.1393.OCHK.10) oraz w granicach obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Dolnej Odry PLB320003 (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB320003.B).

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 26 września 2019 r. poz. 1839) przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyszczególnionych w §3 ust. 1 pkt 55 lit. b) jako: 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.

Planowane przedsięwzięcie - budowa 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice - należy więc do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o czym stanowi art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, ze zm.).

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla całości zamierzenia wydaje właściwy terenowo organ gminy, to jest Wójt Gminy Boleszkowice, po przeprowadzeniu postępowania i uzyskaniu wymaganych prawem stanowisk organów współdziałających tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Myśliborzu i Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Z uwagi na powyższą kwalifikację, realizacja tego przedsięwzięcia jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm., dalej: ustawa OOS), która jest potrzebna Inwestorowi do załączenia do wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na podstawie inicjatywy Inwestora o wykorzystaniu art. 59 ust. 1 pkt 2 u.o.o.ś. do niniejszego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia załączono kompletny Raport zgodny z art. 66 u.o.o.ś. Przepis art. 74 ust. 1 pkt 2 pozwala złożyć raport oos, gdy raport jest dostarczany z własnej inicjatywy. Ustawa z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku... (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1112) art. 59 ust. 1 pkt 2 dopuszcza przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko na wniosek inwestora dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (lista z § 3 rozporządzenia z 10 IX 2019 r.).

2. Cel sporządzenia raportu

Celem niniejszego opracowania jest określenie wpływu przedsięwzięcia polegającego na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice.

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „A (Dębno-Gorzów)” PL.ZIPOP.1393.OCHK.10 oraz w granicach obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Dolnej Odry PLB320003 (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB320003.B) z czego wynika kwalifikacja przedsięwzięcia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 26 września 2019 r. poz. 1839) przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyszczególnionych w §3 ust. 1 pkt 55 lit. b) jako: 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 przed wydaniem decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 lub dokonaniem zgłoszenia określonego w art. 72 ust. 1a ustawy ooś.

Organem właściwym do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś jest Wójt Gminy Boleszkowice. 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, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie. Art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2023 poz. 1336) stanowi, iż zakaz dotyczący przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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. Dopiero analiza szczegółowych informacji dotyczących poszczególnych komponentów środowiska, które zostaną zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w tym wariantowanie przedsięwzięcia, kumulowanie się oddziaływań, pozwoli ocenić: bezpośredni i pośredni wpływ przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, a także możliwości oraz sposoby zapobiegania i zmniejszania negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

3. Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane na działkach nr nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice.

Obszar inwestycji graniczy z obszarami nieużytków, obszarami zaprzestanej gospodarki rolnej, dawnymi użytkami zielonymi w formie rozwijającej się obecnie spontanicznej sukcesji roślinnej, drogami dojazdowymi oraz istniejącą zabudową mieszkalną miejscowości Namyslin. Obszar inwestycji stanowi zwarty kompleks gruntów niezabudowanych, położony na styku strefy zabudowy mieszkaniowej i terenów rolniczych.

Obszar inwestycji ma charakter w przeważającej mierze otwarty i stanowi mozaikę gruntów obecnie nieużytkowanych oraz powierzchni wyłączonych z gospodarki rolnej. W strukturze pokrycia terenu dominują grunty nieużytkowane w kategorii RV, RVI oraz PsIV, PsV i PsVI i tereny zaprzestanej gospodarki rolnej (ugory/odłogi), z widocznym udziałem roślinności zielnej oraz miejscami postępującą spontaniczną sukcesją krzewów i młodych faz zadrzewień. W sąsiedztwie występują także zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze pasowym oraz kępowym, związane zarówno z sukcesją na gruntach porolnych, jak i ze strefą brzegową istniejącej zabudowy i dróg.

Na podstawie analizy aktualnego zagospodarowania teren inwestycji ma charakter nieużytków – powierzchnie nie są użytkowane, brak jest zabudowy kubaturowej w granicach działek przewidzianych pod zabudowę oraz brak widocznych form trwałego zainwestowania. Pokrycie terenu stanowi przede wszystkim roślinność zielna i ruderalna (trawy, ziołorośla) typowa dla odłogów, miejscami z tendencją do sukcesji (pojedyncze kępy krzewów i samosiewy w obrębie obrzeży oraz w sąsiedztwie miedz). Struktura przestrzenna działek oraz przebieg planowanych dróg wewnętrznych wskazują na przygotowanie układu pod zabudowę jednorodzinną, przy czym w stanie istniejącym teren zachowuje charakter otwarty.

Lokalizacja inwestycji zapewnia możliwość podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej – zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie działki. Planowana droga wewnętrzna zapewni odpowiedni dostęp komunikacyjny do wszystkich projektowanych budynków.

Z uwagi na położenie w obrębie obszaru zabudowy wiejskiej, przedsięwzięcie wpisuje się w istniejące uwarunkowania przestrzenne i nie będzie powodować istotnych przekształceń środowiskowych ani konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Na podstawie analizy aktualnego zagospodarowania teren inwestycji ma charakter nieużytków – powierzchnie nie są użytkowane, brak jest zabudowy kubaturowej w granicach działek przewidzianych pod zabudowę oraz brak widocznych form trwałego zainwestowania. Pokrycie terenu stanowi przede wszystkim roślinność zielna i ruderalna (trawy, ziołorośla) typowa dla odłogów, miejscami z tendencją do sukcesji (pojedyncze kępy krzewów i samosiewy w obrębie obrzeży oraz w sąsiedztwie miedz).

Struktura przestrzenna działek oraz przebieg planowanych dróg wewnętrznych wskazują na przygotowanie układu pod zabudowę jednorodzinną, przy czym w stanie istniejącym teren zachowuje charakter otwarty.

W ujęciu krajobrazowym obszar inwestycji położony jest w krajobrazie rolniczo-osadniczym, o przewadze przestrzeni otwartych i umiarkowanym udziale zadrzewień śródpolnych. Planowana lokalizacja budynków jednorodzinnych stanowi zatem kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowej obecnej w bezpośrednim sąsiedztwie, przy jednoczesnym przekształceniu aktualnych nieużytków w teren zabudowy i infrastruktury towarzyszącej (w tym układu drogowego).

Na obszarze planowanym do zainwestowania nie występują zbiorniki wodne oraz cieki, jak również rowy melioracji szczegółowej niosące wody.

4. Główne cechy charakterystyczne procesów wynikających z planowanej działalności.

Na etapie budowy przewiduje się zużycie energii elektrycznej i paliw silnikowych w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych.

W ramach planowanego przedsięwzięcie polegające na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyślin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyślin w gminie Boleszkowice zrealizowane zostanie 36 budynków jednorodzinnych. Zakres robót przedmiotowej inwestycji będzie obejmował: przygotowanie terenu pod inwestycję, wykonanie robót ziemnych i instalacyjnych, wykonanie fundamentów budynku oraz infrastruktury budowlanej i drogowej, budowę budynków, w tym parkingów, montaż urządzeń i wyposażenia budynków, wykonanie instalacji/sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie zabudowy, doprowadzenie energii elektrycznej i rozprowadzenie sieci po obiektach, wykonanie zabezpieczeń przeciwpożarowych i bhp, oznakowanie i oświetlenie terenu, wybudowanie dróg dojazdowych, zagospodarowanie terenów zielonych itp.

W fazie realizacji nie przewiduje się usuwania drzew i krzewów. Realizacja inwestycji, nie będzie związana z jakimkolwiek uszczupleniem powierzchni biologicznie czynnej, w tym nie nastąpi jej niezamierzone niszczenie oraz nie nastąpi również żadna inna forma zajęcia powierzchni biologicznie czynnej (np. magazynowanie odpadów, materiałów budowlanych itp.), gdyż w granicach terenu bezpośrednio przeznaczonego pod inwestycję, takie powierzchnie nie występują.

5. Opis elementów przyrodniczych

5.1. Dotychczasowy sposób wykorzystywania w/w terenu

W celu dokonania oceny stanu zasobów geobotanicznych obszaru objętego planowaną budową domów jednorodzinnych, przeprowadzono prace terenowe w sezonie wegetacyjnym 2025 roku. Identyfikację siedlisk poczyniono z zastosowaniem metod powszechnie stosowanych w fitytosocjologii. Szukano gatunków ptaków, zwierząt i roślin objętych ochroną gatunkową. Teren planowanej inwestycji jest już uzbrojony w sieć energetyczną, kanalizację i wodociąg. Zatem infrastruktura jest przygotowana do przyłączenia planowanej zabudowy mieszkalnej.

Obecnie na terenie przeznaczonym do planowanej inwestycji nie prowadzi się żadnych zabiegów agrotechnicznych, ziemia nie jest uprawiana, ani zagospodarowana. Grunty na działkach inwestycyjnych są odłogowane. Stwierdzone gatunki roślin są typowymi przedstawicielami powstających samoczynnie zbiorowisk niedrzewnych z dużym stopniem przypadkowości. Roślinność tam występująca jest wynikiem przebiegu sukcesji roślinnej na nieużytkowanych gruntach ornych w procesie zadarniania gruntów. W zależności od warunków glebowo-klimatycznych, na odłogowanych gruntach ornych mogą w procesie samozadarniania powstawać różne typy zbiorowisk roślinności niedrzewnej, która przy braku użytkowania runi przez koszenie lub wypas może ulegać procesowi powolnego samozalesienia. Zanim to jednak nastąpi, utrzymują się na samozadarnionych gruntach ornych ekosystemy trawiaste. W zależności od warunków, przede wszystkim glebowych na odłogowanych gruntach ornych mogą powstawać następujące typy zbiorowisk roślinności mezofilnej, psammofilnej i kserofilnej, nazwanej również kserotermiczną.

Wszystkie gatunki roślin stwierdzone na przedmiotowej działce nie są objęte ochroną prawną należą do pospolitych w Polsce, nie tworzą siedlisk chronionych. Skład gatunkowy stwierdzonych gatunków roślin pomimo dużej przypadkowości nie kwalifikuje ich do cennych i chronionych siedlisk. Gatunki roślin tam stwierdzone są pospolite w tej części Kraju i nie są objęte ochroną. Na obszarze planowanej inwestycji brak jest chronionych siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej oraz występowania gatunków roślin objętych w Polsce ochroną ścisłą ani częściową, w których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), nie zidentyfikowano również grzybów wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów [Dz. U. z 2014 r. poz. 1408] oraz siedlisk wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2014 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 [Dz. U. z 2014 r., poz. 1713]. Generalnie roślinność przedmiotowego terenu nie stanowi cennej wartości przyrodniczej..

Inwentaryzacja przyrodnicza przeprowadzona została w pełnym sezonie 2025 roku. Na terenie przewidzianym pod instalację solarną wraz z infrastrukturą techniczną oraz w najbliższym sąsiedztwie nie stwierdzono występowania roślinności i grzybów podlegających ochronie. Lokalizację przedsięwzięcia przewidziano na terenie otwartym. W obszarze inwestycji brak jest siedlisk przyrodniczych, na których występowałyby chronione gatunki roślin i grzybów. Tych ostatnich w ogóle nie stwierdzono, natomiast roślinność tworzyły pospolite zespoły roślin porastających nieużytkowane grunty, zdegradowane łąki.

Przeważające gatunki to pospolite chwasty pól uprawnych, rośliny synantropijne, jak również roślinność wchodząca w skład siedlisk ruderalnych i okrajkowych. Roślinność w sąsiedztwie drogi dojazdowej charakteryzuje się bardzo dużym stopniem przeobrażeń, co jest spowodowane zabudową oraz drogami w najbliższym sąsiedztwie.

Obszar planowanej inwestycji sąsiaduje bezpośrednio z obszarami o zbliżonej charakterystyce siedliskowej, tj. nieużytkami, zadrzewieniami oraz zabudową mieszkalną oraz drogami. Na działkach inwestycyjnych stwierdzono zwarte płaty nawłoci kanadyjskiej (*Solidago canadensis*) oraz innych roślin charakterystycznych dla obszarów zaniedbanej lub porzuconej gospodarki rolnej. Narożniki obszaru inwestycji od strony drogi, zostały zasiedlone przez pionierskie gatunki traw. Ponadto stwierdzono kilkanaście gatunków roślin, pospolitych, a wśród nich nie stwierdzono gatunków objętych ochroną prawną.

Opisywany teren nie jest też miejscem gromadzenia się dziko żyjących zwierząt dla odbycia procesów biologicznych: rykowisk, rui, huczek i tokowisk, także przez omawiany teren dzielek ewidencyjnych nie przebiegają szlaki migracyjne kopytnych.

6. Opis analizowanych wariantów przedsięwzięcia

Wariant 0 - polegający na odstąpieniu od realizacji przedsięwzięcia

W przypadku jego zastosowania wariant nie powoduje żadnych istotnych zmian w środowisku przyrodniczym i krajobrazowym w stosunku do stanu istniejącego, za wyjątkiem naturalnej sukcesji biocenoz, w tym roślinności. Nie podejmowanie przedsięwzięcia, czyli „wariant zerowy” związane będzie z pozostawieniem terenu w istniejącym stanie. Nie są to grunty cenne rolniczo, teren jest usytuowany w pobliżu drogi krajowej, firmy rolno-hodowlanej, w niewielkiej odległości od zwartej zabudowy m. Namysłin. Zatem teren pozostałby pod presją tych uwarunkowań.

Ponadto rezygnacja z przedsięwzięcia na tym terenie spowoduje, że grupy osób, które poszukują miejsca do zamieszkania będą szukały terenu pod budowę domu w innym miejscu. I ta nowa lokalizacja również będzie negatywnie wpływać na środowisko.

6.1. Wariant I (przyjęty do realizacji)

Lokalizację przedsięwzięcia przewidziano na terenie otwartym. W obszarze inwestycji brak jest siedlisk przyrodniczych, na których występowałyby chronione gatunki roślin i grzybów. Tych ostatnich w ogóle nie stwierdzono, natomiast roślinność tworzyły pospolite zespoły roślin porastających nieużytkowane grunty, zdegradowane łąki. Przeważające gatunki to pospolite chwasty pól uprawnych, rośliny synantropijne, jak również roślinność wchodząca w skład siedlisk ruderalnych i okrajkowych. Roślinność w sąsiedztwie drogi dojazdowej charakteryzuje się bardzo dużym stopniem przeobrażeń, co jest spowodowane zabudową oraz drogami w najbliższym sąsiedztwie.

Zakres robót przedmiotowej inwestycji będzie obejmował: przygotowanie terenu pod inwestycję, wykonanie robót ziemnych i instalacyjnych, wykonanie fundamentów budynku oraz infrastruktury budowlanej i drogowej, budowę budynków, montaż urządzeń i wyposażenia budynków, wykonanie instalacji/sieci wodno-kanalizacyjnej, doprowadzenie gazu i rozprowadzenie instalacji ciepłej po obiektach, wykonanie zabezpieczeń przeciwpożarowych i bhp, oznakowanie i oświetlenie terenu, wybudowanie dróg dojazdowych, zagospodarowanie terenów zielonych itp.

6.2. Wariant II (nie przyjęty do realizacji)

Inwestor rozważał również inne warianty przedsięwzięcia. Jednym z takich wariantów jest zmniejszenie liczby planowanych domów na tym terenie. Skutkiem tego będzie konieczność wybudowania takiej samej liczby domów w innej lokalizacji. Nowa lokalizacja wymagałaby również pozyskania terenu i na tym terenie również nastąpiłoby negatywne oddziaływanie na środowisko na poziomie nie niższym niż w przypadku rozważanego projektu. W tej sytuacji najbardziej racjonalnym i korzystnym dla środowiska jest wariant realizacyjny wnioskowany przez inwestora i przedstawiony w niniejszym raporcie zwłaszcza, że teren przeznaczony na budowę nie przedstawia cennych wartości przyrodniczych. Inwestor planuje budowę do 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice.

Skutkiem tego będzie konieczność wybudowania takiej samej liczby domów w innej lokalizacji. Nowa lokalizacja wymagałaby również pozyskania terenu i na tym terenie również nastąpiłoby negatywne oddziaływanie na środowisko na poziomie nie niższym niż w przypadku rozważanego projektu. W tej sytuacji najbardziej racjonalnym i korzystnym dla środowiska jest wariant realizacyjny wnioskowany przez inwestora i przedstawiony w niniejszym raporcie zwłaszcza, że teren przeznaczony na budowę nie przedstawia cennych wartości przyrodniczych.

6.3. Wariant najkorzystniejszy dla środowiska i wybrany do realizacji - wariant I.

Za racjonalny wariant najkorzystniejszy dla środowiska uznano wariant Inwestora. Wariant najkorzystniejszy dla środowiska, to z pewnością wariant „zero”, czyli niepodejmowanie przedsięwzięcia. Należy jednak zauważyć, iż możliwość budowy zabudowy mieszkaniowej przyniesie również wymierne efekty dla gminy Boleszkowice w tym wpływy z podatków, możliwości zasiedlenia nowo przyjezdnych -wzrost zatrudnienia przy jednoczesnym zachowaniu wymagań związanych z ochroną środowiska. Tym samym, temat wariantu najkorzystniejszego należy rozpatrywać w szerszym spectrum, mając na uwadze aktualne problemy gminy i jej mieszkańców, a także przedsiębiorców. Przesuwanie zabudowań w zależności od wariantów, nie będzie miało znaczącego wpływu na zmianę oddziaływania ze względu na istniejącą cały czas tą samą liczbę źródeł. Każda tego typu inwestycja, musi posiadać pełne uzbrojenie drogowo – logistyczne w celu swobodnego dostępu dla klientów i mieszkańców.

Wariant ten jest najkorzystniejszy dla ludzi i środowiska przyrodniczego. Stanowi to ocenę równoznaczną z niezauważalnym wpływem na środowisko przyrodnicze w czasie budowy, eksploatacji oraz likwidacji przedsięwzięcia. Pozytywne oceny dotyczą także pozostałych głównych czynników wpływu tego wariantu jak: krajobraz, hałas itd. Szczegółowa analiza wykazała, iż przedsięwzięcie ani podczas budowy, ani na etapie eksploatacji nie stanowi zagrożenia dla przedmiotu ochrony obszarów ustawowo chronionych, w tym Natura 2000. Wybrany do realizacji wariant nie ingeruje w doliny cieków wodnych, nie ingeruje również w struktury drzewostanów oraz cennych siedlisk przyrodniczych.

Inwestycję zaplanowano na gruntach nieużytkowanych, nie wyróżniających się na tle okolicznych obszarów. Inwestycję zaplanowano w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy oraz dróg dojazdowych, co skutkuje jednolitym wykorzystaniem obszaru i sąsiedztwa. Do realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wybrano teren zlokalizowany poza obszarami cennymi przyrodniczo. Wybrano teren poza granicami korytarzy ekologicznych o kluczowym znaczeniu dla migracji fauny. Ponadto na terenie przedmiotowej działki nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt i roślin.

Wariant ten to także wymierne korzyści dla ekorozwoju gminy Boleszkowice oraz regionu czyli inwestycje towarzyszące, jak: projektowanie, prace przygotowawcze, produkcja materiałów i usług, budowa, co w konsekwencji oznacza zmniejszone bezrobocie. Większość prac związanych z przygotowaniem lokalizacji zlecana jest firmom zewnętrznym, najczęściej pochodzącym z rejonów znajdujących się w sąsiedztwie terenu tych inwestycji. To wszystko jest szansą dla lokalnych przedsiębiorstw, warsztatów i pracowni projektowych na poszerzenie zakresu swojej działalności oraz kontakt z nowoczesną technologią.

Lokalizacja inwestycji w omawianym wariantcie nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz zdrowia publicznego mieszkańców. Oddziaływanie w czasie eksploatacji nie będzie wychodziło poza granicę działek objętych przedsięwzięciem.

7. Określenie przewidywanego oddziaływania na środowisko

7.1. Zidentyfikowane oddziaływanie na etapie budowy

1. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne - realizacja poszczególnych robót i czynności związanych z pracami ziemnymi oraz budowlanymi nie wpłynie bezpośrednio na pogorszenie stanu wód.
2. Wpływ na powietrze atmosferyczne - niewielka emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z prowadzeniem prac budowlanych, z pracą silników pojazdów poruszających się wokół inwestycji.
3. Wpływ na klimat akustyczny - na podstawie przeprowadzonej analizy akustycznej należy stwierdzić, że hałas generowany przez pojazdy poruszające się po terenie planowanej inwestycji, nie stanowi zagrożenia dla klimatu akustycznego terenów zlokalizowanych w najbliższym otoczeniu planowanego przedsięwzięcia i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wartości normatywnych.
4. Gospodarka odpadami - w okresie prac ziemnych oraz budowlano-montażowych teren inwestycji zostanie zabezpieczony przed wyciekami z maszyn i urządzeń, a odpady będą tymczasowo magazynowane w specjalnie wydzielonych miejscach. Po wykonaniu prac montażowych plac będzie uporządkowany.
5. Gospodarka wodno-ściekowa - ścieki bytowe z wbudowanych w kontener toalet szczelnych zbiorników będą usuwane transportem asenizacyjnych do oczyszczalni ścieków.

7.2. Zidentyfikowane oddziaływanie na etapie eksploatacji

1. Wpływ na powietrze atmosferyczne - Eksploatacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej złożonej z 36 budynków będzie związana z emisją zanieczyszczeń do środowiska w postaci zanieczyszczeń gazów, hałasu, ścieków socjalnych, odpadów, natomiast dostępna obecnie technika zapewnia ograniczenie wielkości emisji poszczególnych do wartości normatywnych.. Funkcjonowanie zespołu budynków mieszkalnych zlokalizowanych w m. Namyslin będzie powodowało emisję niezorganizowaną zanieczyszczeń pyłowo-gazowych emitowanych do powietrza atmosferycznego. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będzie spalanie benzyn i oleju napędowego w silnikach samochodowych, pojazdów poruszających się i parkujących na terenie miejsc postojowych. Przeprowadzona na podstawie przyjętych założeń analiza oddziaływania na stan powietrza atmosferycznego źródeł emisji wykazała, że dla wszystkich, rozpatrywanych zanieczyszczeń spełnione są wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 1, poz. 12 z 2003 r.). Maksymalne stężenia obliczeniowe zanieczyszczeń emitowanych z poruszających się i parkujących samochodów nie będą powodować występowania przekroczeń wartości dopuszczalnych parametrów imisji w punktach na granicy terenu inwestycji i poza jej granicami..
2. Klimat akustyczny - na podstawie przeprowadzonej analizy akustycznej należy stwierdzić, że hałas generowany przez pojazdy poruszające się po terenie planowanej inwestycji, nie stanowi zagrożenia dla klimatu akustycznego terenów zlokalizowanych w najbliższym otoczeniu planowanego przedsięwzięcia i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wartości normatywnych.
3. Odpady - odpady wytworzone na etapie eksploatacji inwestycji będą przekazywane przez właścicieli poszczególnych nieruchomości firmie posiadającej zezwolenia do ich transportowania i magazynowania. Docelowo odpady po dokonaniu segregacji zostaną zdeponowane na właściwym składowisku odpadów. Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko. Przy odpowiedniej i prowadzonej zgodnie z przepisami gospodarce odpadami podczas fazy eksploatacji nie zakłada się wystąpienia negatywnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko.
4. Wpływ na wody powierzchniowe i wglębne w aspekcie rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej - brak wpływu
5. Pola elektromagnetyczne - w ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się przyłączenie inwestycji do sieci elektroenergetycznej operatora elektroenergetycznego. Sieci kablowe średniego napięcia generują pole elektromagnetyczne, którego poziom jest na tyle niski, iż nie zagraża w żaden sposób środowisku.

7.3. Zidentyfikowane oddziaływanie na etapie likwidacji

- Gospodarka odpadami - wszystkie wytwarzane odpady związane z demontażem będą przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia. Odpady będą magazynowane w sposób selektywny, w pojemnikach, kontenerach lub uporządkowanych stosach, ustawianych w wyznaczonych miejscach o utwardzonych nawierzchniach.
- Wpływ na ludzi i środowisko - wszystkie działania, konieczne do przeprowadzenia na etapie likwidacji w/w przedsięwzięcia powinny odbyć się w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska z uwzględnieniem bezpieczeństwa i higieny pracy wykluczając zagrożenie życia i zdrowia człowieka.
- Powierzchnia ziemi - teren inwestycji zostanie przywrócony do stanu sprzed jej realizacji.

7.4. Metody prognozowania oraz opis przewidywalnych znaczących oddziaływań na środowisko

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko wynikających z istnienia przedsięwzięcia, z wykorzystania zasobów środowiska, z emisji.

7.5. Opis przewidywanych działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Przedsięwzięcie nie wywrze negatywnego wpływu na środowisko naturalne zarówno w fazie realizacji, jak i po jej zakończeniu.

Porównanie rozwiązań technologicznych z innymi dostępnymi rozwiązaniami stosowanymi w praktyce krajowej i zagranicznej

Inwestycja realizowana będzie w taki sposób, aby korzystanie ze środowiska naturalnego, związane z jej realizacją i eksploatacją, było ograniczone do niezbędnego minimum i było zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Zaplanowano więc szereg wyszczególnionych poniżej działań, mających na celu zapobieganie, ograniczanie ujemnych oddziaływań na środowisko.

8. Wykazanie, czy dla przedsięwzięcia konieczne jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania

Na obecnym etapie realizacji przedsięwzięcia oraz po analizie rodzaju i wielkości emisji do środowiska, można stwierdzić, że brak jest przesłanek dla ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla przedmiotowej inwestycji.

9. Analiza możliwych konfliktów społecznych związanych z przedsięwzięciem

Nie wpłynęło pismo z protestem przeciwko realizacji przedmiotowej inwestycji.

10. Propozycja monitoringu oddziaływania przedsięwzięcia na etapie budowy i eksploatacji

Podczas etapu realizacji za nadzór nad budową odpowiedzialny będzie kierownik budowy. Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się prowadzenia bardziej szczegółowego monitoringu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, ze względu na fakt, iż prowadzone prace będą miały znikomy i krótkotrwały wpływ na środowisko.

11. Wnioski

Przedsięwzięcie zakłada budowę 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi w m. Namyslin na działkach nr ewid. 599/7, 599/8, 599/11, 599/12, 110/22, 110/23, 110/19, 110/21, 110/18, 110/20, 106/7, 106/8, 105/14, 105/15 + drogi wewnętrzne 599/10, 111/1, 110/4, 109/1, 105/8 obręb Namyslin w gminie Boleszkowice.

Całkowita powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 5,2201 ha, z czego powierzchnia podlegająca przekształceniu nie przekroczy 5,2201 ha. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „A (Dębno-Gorzów)” PL.ZIPOP.1393.OCHK.10 oraz w granicach obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Dolnej Odry PLB320003 (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB320003.B) z czego wynika kwalifikacja przedsięwzięcia.

Inwestycja realizowana będzie w taki sposób, aby korzystanie ze środowiska naturalnego, związane z jej realizacją i eksploatacją, było ograniczone do niezbędnego minimum i było zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

Pod realizację przedmiotowego przedsięwzięcia wybrano teren zlokalizowany poza granicami obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy Boleszkowice. Inwestycję zlokalizowano na terenie nie będącym siedliskiem przyrodniczym oraz gdzie nie ma roślin objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem.

Z analiz i prognoz przeprowadzonych na potrzeby niniejszego Raportu wynika, iż nie wystąpią przekroczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu oraz emisji gazów lub pyłów do powietrza, a także zostaną dotrzymane standardy określone obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.