



GENERALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA

Piotr Otawski

Warszawa, 27 maja 2025 r.

DZP-WO.600.42.2025.KD.4

Pan Marcin Pabierowski
Prezydent Miasta Zielona Góra

W nawiązaniu do wcześniejszej korespondencji dotyczącej przedsięwzięcia pn. „Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jedno lub dwulokalowej) wraz z obiektami usługowymi na działkach nr 260/2, 260/3, 260/4, 260/5, 260/6, 260/7, 260/8, 260/9, 260/10, 160/11, 260/12, 261/1 obr. Barcikowice w Zielonej Górze, oraz informacji o planowanej ekspertyzie dotyczącej terenu przedmiotowej inwestycji w zakresie: hydrogeologii, geologii, oceny wpływu inwestycji na stosunki wodne oraz oceny naturalnej podatności wód podziemnych na zanieczyszczenia, wraz z określeniem możliwości wpływu planowanej inwestycji na zmianę jakości wód podziemnych, zwracam się o ponowne zwrócenie się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia po odebraniu opracowaniu przedmiotowej ekspertyzy.

Ponowne uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wymagane będzie ze względu na:

- pozyskanie przez organ prowadzący postępowanie główne dodatkowych materiałów dowodowych wskazujących na występowanie w rejonie inwestycji obszaru wodno – błotnego oraz skutków inwestycji na stosunki wodne,
- sformułowanie w postanowieniu uzgadniającym warunku niemożliwego do wykonania (realizacja gęstej zabudowy mieszkaniowej na terenach podmokłych, bez zmiany stosunków wodnych czy likwidacji terenów podmokłych), którego uwzględnienie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach mogłoby prowadzić do obarczenia jej wadą niewykonalności.

Z dokumentów dotyczących przedmiotowej sprawy (w tym raportu oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, dalej „raport OOS” i uzupełnień do niego) wynika, że planowana inwestycja może naruszać zakazy obowiązujące w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Śląskiej Ochli”, którego reżim ochronny reguluje Uchwała Nr XX/228/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Dolina Śląskiej Ochli" (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz.1090), tj.:

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka (§ 3 pkt 2 Uchwały);
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych (§ 3 pkt 3 Uchwały).

Z informacji zawartych w raporcie OOS i jego uzupełnieniu wynika, że we wschodniej części inwestycji stwierdzono występowanie siedliska o kodzie 91E0, tzw. łągi wierzbowe,

topolowe, olszowe oraz jesionowe, natomiast w zachodniej części inwestycji stwierdzono występowanie podmokłych łąk. Powyższe jednoznacznie świadczy o obecności obszarów wodno-błotnych na terenie inwestycji. Ponadto z ogólnodostępnych materiałów wynika, że teren inwestycji położony jest w zatorfionej dolinie rzecznej Jeleniówki (dane aPGWII). Na terenie inwestycji występują gleby mułowo – torfowe (mapa glebowo – rolnicza na portalu geoportal.gov.pl).

Ponadto w raporcie OOS wskazano, iż rów melioracyjny przebiegający przez teren inwestycji (między działkami o nr 260/2 oraz 261/1) będzie podlegał przebudowie w ramach odrębnego pozwolenia wodnoprawnego. Planuje się poszerzenie rowu melioracyjnego oraz budowę zbiornika retencyjnego oraz spiętrzenie, co spowoduje obniżenie zwierciadła wody gruntowej. Z uzupełnienia raportu OOS wynika natomiast, że planuje się zmiany w siedliskach podmokłych i wilgotnych na terenie inwestycji. Powyższe będzie się wiązać ze zmianą stosunków wodnych oraz likwidacją obszaru wodno - błotnego w rozumieniu przepisów uchwały i utrwalonego orzecznictwa administracyjno – sądowego (np. wyroki: NSA z 29 kwietnia 2025 r., sygn. akt: III OSK 7424/21; z 11 marca 2025 r. III OSK 5878/21).

Wobec powyższego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia, w sytuacji gdy inwestycja może naruszać zakazy obowiązujące w OCHK Dolina Śląskiej Ochli. Stanowisko to było co najmniej przedwczesne i wymaga rewizji na podstawie dodatkowych dowodów, tj. przedmiotowej ekspertyzy. Uwzględnienie w treści decyzji środowiskowej warunku z uzgodnienia o treści: „Prace budowlane przeprowadzić oraz obiekty i urządzenia budowlane użytkować za pomocą techniki i technologii uniemożliwiających zmianę stosunków wodnych”, może powodować, że decyzja będzie niewykonalna (przesłanka z art. 156 § 1 pkt 5 Kpa). Niemożliwe jest, aby budowa kompleksu gęstej zabudowy mieszkalnej 312 budynków na terenach podmokłych nie wymagała osuszenia tych terenów i zmiany stosunków wodnych, a tym samym naruszenia m.in. zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, który obowiązuje na terenie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Dolina Śląskiej Ochli".

Piotr Otawski
Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska
/ – dokument podpisany elektronicznie – /

Do wiadomości:

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim