



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W BYDGOSZCZY

Bydgoszcz, dnia 7 sierpnia 2026 r.

WOO.4221.60.2026.HN.3

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, ust. 3, 4 i 7 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 2026 r., poz. 670 t.j.), w skrócie uouioś oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), w związku z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzanym dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa osiedla domów jednorodzinnych na terenie działek numer 520, 521, 522, 523, 524 obręb Czarne Błoto”,
odmawiam uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia.

Uzasadnienie

Wójt Gminy Zławieś Wielka, wnioskiem z dnia 18 lutego 2026 r., znak: ROŚ.6220.1.2026.BM (wpływ: 9 marca 2026 r.), zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa osiedla domów jednorodzinnych na terenie działek numer 520, 521, 522, 523, 524 obręb Czarne Błoto”.

Po zapoznaniu się z załączoną do wniosku dokumentacją stwierdzono, że jest to inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymieniona w ww. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze: „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”.

Uzasadnieniem powyższego jest fakt, iż obszar inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej. Łączna powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia to 1,6 ha.

Teren wnioskowanego zamierzenia nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, brak uregulowań w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego skutkuje chaotycznym lokalizowaniem przedsięwzięć, a także nie zapewnia prawidłowego rozwoju poszczególnych obszarów gminy.

Inwestycja polegać miała na budowie osiedla 12 domów jednorodzinnych na terenie działek ewid. nr: 520, 521, 522, 523, 524 obręb Czarne Błoto, gmina Zławieś Wielka powiat toruński, w terenie rolniczym, stanowiącym potencjalne siedlisko gatunków chronionych, np. ptaków.

Planowana inwestycja polegać miała na podziale nieruchomości na 12 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz 1 działkę stanowiącą drogę dojazdową. Maksymalna powierzchnia jednego domu miała wynosić do 250 m². Powierzchnia utwardzona stanowiąca podjazd dla projektowanych domów wynieść miała do 250 m² na każdej działce oraz około 1570 m² dla drogi dojazdowej utwardzonej kostką brukową lub kruszywem.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana miała być w obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300 t.j.).

Po weryfikacji posiadanej dokumentacji, tut. Organ uznał, iż przedstawiony opis przedsięwzięcia nie jest wystarczający do jednoznacznego określenia wpływu zamierzenia (lub jego braku) na środowisko, a tym samym określenia środowiskowych uwarunkowań.

Wobec powyższego, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, pismem z dnia 3 kwietnia 2026 r., znak: WOO.4221.60.2026.HN, wezwał Inwestora do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w zakresie:

- I. Gospodarki wodno-ściekowej i środowiska gruntowo-wodnego:
 1. Przeanalizować możliwość podłączenia przedmiotowych nieruchomości do sieci wodociągowej na koszt Inwestora, zamiast budowy indywidualnych otworów studziennych dla każdego budynku mieszkalnego. Z ogólnodostępnych materiałów (geoportal krajowy) wynika, że w odległości około 320 m od terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest sieć wodociągowa (działka ewid. nr 309/8 obręb Czarne Błoto). Według tut. Organu, wykonanie indywidualnych studni dla każdego budynku mieszkalnego, biorąc pod uwagę bliskość sieci wodociągowej, jest nieracjonalne i może skutkować wpływem na wody podziemne.

Długotrwałym skutkiem poboru wody z indywidualnych studni może być obniżanie się zwierciadła wód podziemnych, co w rezultacie może doprowadzić do suszy hydrogeologicznej na terenie zamierzenia.

2. W nawiązaniu do punktu I. 1 niniejszego wezwania, przeanalizować rozwiązanie polegające na realizacji wspólnego ujęcia wód podziemnych dla całego osiedla lub uzasadnienie braku takiej możliwości.
3. Ponownie przeanalizować oddziaływanie skumulowane w kontekście poboru wody z indywidualnych studni głębinowych (zaplanowano studnię dla każdego domu jednorodzinnego) na wody podziemne i powierzchniowe, a także stosunki gruntowo-wodne.

II. Ochrony przyrody:

1. Zweryfikować i uzupełnić przedstawiony opis przyrodniczy terenu inwestycji, w szczególności:

1) *odniesieniu do bezkręgowców - przedstawić metodykę, terminy i wyniki badań w zakresie występowania chronionych bezkręgowców, w tym pachnicy dębowej w obrębie drzew zlokalizowanych w strefie oddziaływania inwestycji. Ww. kontrole należy prowadzić zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Nowej Opinii Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska na temat właściwej metody oraz terminu wykonywania inwentaryzacji pachnicy dębowej na potrzeby planowanych inwestycji”. Z inwentaryzacji przyrodniej wynika, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są m.in. wierzby, czyli drzewa stanowiące potencjalne siedlisko owadów saproksylicznych,*

2) *przeanalizować wyniki kontroli terenowych w odniesieniu do płazów i gadów – brak stwierdzenia jakichkolwiek przedstawicieli herpetofauny w tak urozmaiconym obszarze badań, w którym znajdują się łąki, zadrzewienia nadwodne, cieki wodne, tereny podmokłe wydaje się mało prawdopodobny i może wskazywać na błędy w zastosowanej metodyce lub badaniach terenowych. Wyniki w ww. zakresie należy przedstawić w oparciu o prace inwentaryzacyjne prowadzone w szczycie aktywności ww. gromad zwierząt, tj. od początku kwietnia do końca czerwca,*

3) *w odniesieniu do ptaków - przedstawić wyniki inwentaryzacji ze szczególnym uwzględnieniem gatunków:*

a) *migrujących - wodno-błotnych, zgodnie ze wskazaniem Sikora A., Chylarecki P., Meissner W., Neubauer G. (red.). 2011. Monitoring ptaków wodno-błotnych w okresie wędrówek. Poradnik metodyczny. Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,*

b) *potencjalnie lęgowych - zgodnie z instrukcją prowadzenia badań Monitoringu Pospolitych Ptaków Lęgowych - co najmniej 2 kontrole w okresie wczesnowiosennym, przypadającym na kwiecień i pierwszą połowę maja oraz późnowiosennym, przypadającym na drugą połowę maja i czerwiec,*

Kontrole terenowe ograniczono do trzech terminów, ponadto zostały wykonane w okresie późnego lata i jesieni (jedna kontrola) - okres lęgowy, zimowania i migracji wiosennej zostały praktycznie pominięte, w okresie migracji jesiennej przeprowadzono wyłącznie jedną kontrolę - powyższe sprawia, że uzyskane wyniki nie pozwalają

w sposób rzetelny ustalić znaczenia terenu zamierzenia dla awifauny w cyklu rocznej aktywności - wykonane badania nie uwzględniają ww. wskazań metodycznych,

- 4) *zweryfikować wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w odniesieniu do ssaków - analiza ogólnodostępnych map (www.geoportal.gov.pl) wskazuje, że teren inwestycji oraz bezpośrednie sąsiedztwo stanowi mozaikę łąk, liniowych zadrzewień nadwodnych i zbiorowisk leśnych oraz cechuje się niewielkim stopniem zainwestowania (antropopresji). Powyższe sprzyja obecności i migracji zwierząt, w tym gatunków dużych. Podkreślenia wymaga fakt, że przedsięwzięcie planowane jest w granicach korytarza ekologicznego wyznaczonego przez Instytut Biologii Ssaków PAN: Ziemi Chełmińskiej KPn-17C, co dodatkowo wskazuje na istotne znaczenie tego obszaru dla przemieszczania się fauny.*

Badania w ww. zakresie ograniczono do trzech kontroli, nie prowadzono obserwacji w cyklu rocznej aktywności ssaków ze szczególnym uwzględnieniem gatunków dużych (łoś, jeleń, wilk). Powyższe nie uwzględnia w sposób prawidłowy i kompleksowy m.in. wskazań PMS GIOŚ. Ponadto, przedstawiona dokumentacja nie potwierdza, aby wykonano badania mające na celu rozpoznanie występowania i znaczenia terenu dla nietoperzy.

Uwzględniając powyższe, należy:

- a) *przedstawić wyniki rocznej inwentaryzacji ssaków, w tym gatunków średnich i dużych, uwzględniając biologię potencjalnie występujących gatunków:*
- wilka i łosia – w okresie wędrówek całorocznych,*
 - jelenia - w okresie wędrówek sezonowych (wrzesień-listopad, marzec-maj) oraz dyspersji młodych (marzec/kwiecień),*
 - sarny (w okresie wędrówek sezonowych (październik-grudzień, kwiecień-czerwiec) oraz dyspersji młodych (październik-grudzień, kwiecień-czerwiec),*
 - dzika - w okresie wędrówek sezonowych (trwających cały rok) oraz dyspersji młodych (marzec-czerwiec),*
 - lisa i borsuka - w okresie wędrówek sezonowych (trwających cały rok, uwzględniając co najmniej okres wiosenny i jesienny) oraz dyspersji młodych (wrzesień - styczeń/luty).*

W oparciu o ww. obserwacje należy ustalić trasy migracji ssaków w okresie rozrodczym i dyspersji młodych osobników, z uwzględnieniem miejsc

ich odpoczynku i żerowania. Lokalizacje ww. szlaków należy przedstawić na czytelnym załączniku mapowym.

b) przedstawić wyniki rocznej inwentaryzacji nietoperzy:

- w okresie opuszczania zimowisk (od 1 do 31 marca),*
- w okresie migracji wiosennych i tworzenia kolonii rozrodczych (od 1 kwietnia do 30 maja),*
- w okresie rozrodu oraz szczytu aktywności populacji lokalnych (od 1 czerwca do 31 lipca),*
- w okresie rozpadu kolonii rozrodczych, początku jesiennych migracji i w okresie rojenia (od 1 sierpnia do 15 września),*
- w okresie jesiennych migracji i rojenia (od 16 września do 31 października),*
- w okresie zajmowania siedlisk zimowych (od 1 do 30 listopada),*
- w okresie zimowania (od 1 grudnia do końca lutego) w celu wykrycia schronień zimowych.*

5) przedstawić wyniki badań terenowych - skład gatunkowy oraz liczebność obserwowanych gatunków dla poszczególnych kontroli terenowych (uwzględniając zakres niniejszego wezwania),

6) wyniki inwentaryzacji przyrodniczej przedstawić, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 652), w formatach wektorowych (danych geoprzestrzennych GIS) – w formacie ShapeFile (SHP) lub GeoPackage (GPKG) – uwzględniając zakres niniejszego wezwania.

W ocenie tut. Organu zakres oraz sposób przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej nie odpowiada randze dokumentu, jakim jest opracowanie sporządzane na potrzeby oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w szczególności przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych jej lokalizacji. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej oraz w obrębie korytarza ekologicznego rangi krajowej, pełniącego kluczową funkcję w zachowaniu ciągłości powiązań przyrodniczych. W związku z powyższym dokumentacja powinna uwzględniać podwyższony standard rozpoznania elementów środowiska przyrodniczego oraz analizę możliwych oddziaływań skumulowanych z innymi istniejącymi i planowanymi przedsięwzięciami w sąsiedztwie. Podkreślam, że konsekwencją ww. zastrzeżeń może być niepełne rozpoznanie znaczenia terenu dla gatunków oraz brak możliwości potwierdzenia przesłanek z art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (zakaz realizacji nie dotyczy przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena

oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu), co może skutkować odmową uzgodnienia warunków realizacji inwestycji.

- 2. Zweryfikować i ewentualnie uzupełnić propozycje działań zabezpieczających, minimalizujących i kompensujących, uwzględniając faktyczne i potencjalne występowanie ww. gatunków, ich siedlisk oraz szlaków migracji (uwzględniając zakres niniejszego wezwania).*
- 3. Przedstawić analizę zgodności inwestycji z ustaleniami dotyczącymi ochrony czynnej ekosystemów, obowiązującymi na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, w szczególności polegającymi m.in. na:*
 - 1) utrzymaniu łąk,*
 - 2) unikaniu fragmentacji łąk i pastwisk,*
 - 3) utrzymaniu terenów otwartych poprzez ograniczenie stosowania ogrodzeń mogących stanowić barierę dla migracji zwierząt oraz mogących stanowić dysonans w krajobrazie,*
 - 4) zachowaniu drożności korytarzy ekologicznych i korytarzy migracji dużych zwierząt poprzez m. in. ograniczanie zabudowy i zwiększanie lesistości.*

W przedłożonej dokumentacji przedstawiono ww. ustalenia, jednak nie odniesiono się do nich w kontekście planowanej inwestycji. Ponadto, pomijany jest fakt oddziaływania skumulowanego z istniejącą i planowaną zabudową na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej. Podkreślenia wymaga fakt, iż, mimo że inwestycja spowoduje przekształcenie stosunkowo niewielkiej powierzchni terenu, to planowana jest w ternie obecnie charakteryzującym się niewielkim stopniem zainwestowania, w obrębie mozaiki łąk i zadrzewień nadwodnych, stanowiących cenny element krajobrazu przedmiotowego Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej. Ponadto, realizacja zamierzenia w tej lokalizacji i w zakresie określonym w dokumentacji skutkować będzie powstaniem zabudowy rozproszonej – w opinii tut. Organu nie będzie to stanowiło kontynuacji istniejącej zabudowy, co jest jednym z zaleceń określonym w uchwale nr XII/267/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r., poz. 7361 ze zm.). Powyższe może skutkować fragmentacją siedlisk, ograniczeniem drożności korytarzy ekologicznych (w tym poprzez wzrost antropopresji) oraz wprowadzeniem dysonansu w krajobrazie.

- 4. Przeanalizować oddziaływanie skumulowane (w zakresie stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego) planowanego przedsięwzięcia inwestycji z innymi inwestycjami istniejącymi i planowanymi w sąsiedztwie. Szczególną uwagę należy zwrócić na oddziaływania związane z wygradzeniem powierzchni zamierzenia powodującym fragmentację siedlisk co może wpłynąć na ograniczenie możliwości migracji zwierząt*

oraz zajęciem większej powierzchni potencjalnych siedlisk gatunków objętych ochroną. Ponadto, w analizie należy uwzględnić możliwość kumulowania się oddziaływania na krajobraz. Należy uwzględnić zakres niniejszego wezwania oraz wyniki przeprowadzonych badań terenowych.

5. Uwzględnić konieczność podjęcia działań mających na celu minimalizację oddziaływania zamierzenia na Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej i korytarze ekologiczne, w tym lokalne, polegających na:

- 1) ograniczeniu skali inwestycji – realizacja przedsięwzięcia spowoduje przekształcenie i wygrodzenie terenu oraz znaczący wzrost antropopresji, co może wpłynąć na funkcjonowanie lokalnych korytarzy migracji zwierząt zważywszy, że w chwili obecnej teren cechuje się niskim stopniem zainwestowania,
- 2) wyłączeniu z zajęcia i przekształcenia (w tym ogrodzenia) stref liniowego zadrzewienia zlokalizowanego przy południowo – zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem – należy przyjąć możliwie największą szerokość ww. strefy mając na uwadze fakt lokalizacji przedsięwzięcia w granicach korytarza ekologicznego rangi krajowej oraz oddziaływanie skumulowane z inwestycjami planowanymi i istniejącymi w sąsiedztwie,
- 3) wprowadzeniu nasadzeń izolacyjno-osłonowych po zewnętrznych stronach projektowanych ogrodzeń, w szczególności wzdłuż zachodniej granicy, minimalizując tym samym oddziaływanie na obszary leśne.

Przedmiotowa inwestycja planowana jest w mało zainwestowanym terenie, w chwili obecnej cechującym się niską antropopresją, co sprzyja wykorzystywaniu takich obszarów przez faunę. Wymienione wyżej działania mają na celu zminimalizowanie oddziaływania zamierzania krajobraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej oraz szlaki przemieszczania się zwierząt. Koncepcję zagospodarowania terenu przedsięwzięcia uwzględniającą ww. warunki (ograniczenia, wyłączenia, nasadzenia) przedstawić na czytelnym załączniku mapowym, na podkładzie z aktualne ortofotomapy.

6. Określić sposób wykonania, skład gatunkowy, skalę (szerokość) i lokalizację (na czytelnym załączniku mapowym) planowanych nasadzeń (zgodnie z informacjami przedstawionym na str. 16 inwentaryzacji przyrodniczej).
7. Przedstawić analizę oddziaływania inwestycji (w tym analizę widoczności) na krajobraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej.
8. Przedłożyć analizę oddziaływania zamierzenia na korytarz ekologiczny wyznaczony przez Instytut Biologii Ssaków PAN: Ziemi Chełmińskiej KPn-17C, z uwzględnieniem zakresu niniejszego wezwania.
9. Przedstawić analizę wpływu planowanej inwestycji na bioróżnorodność i lokalne korytarze ekologiczne, z uwzględnieniem zakresu niniejszego wezwania.

III. Kwestii ogólnych:

1. Zweryfikować powierzchnię zabudowy inwestycji (całkowitej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia na skutek realizacji przedsięwzięcia), po dokonanych zmianach (uwzględniających dodatkowe wyłączenia wskazane w niniejszym wezwaniu – pkt. II.5.).

Jednocześnie w powyższym wezwaniu wskazano, że odpowiedź na ww. kwestie należy przedłożyć w terminie 60 dni od dnia otrzymania wezwania z zastrzeżeniem, że niedopełnienie tego obowiązku może skutkować odmową wydania uzgodnienia

Wezwanie zostało doręczone w dniu 3 kwietnia 2025 r., poprzez platformę eDoręczenia, co wynika z urzędowego poświadczenia przedłożenia, znajdującego się w aktach sprawy. W związku z zakresem wezwania, Inwestor wystąpił z wnioskiem o przedłużenie ww. terminu na uzupełnienie dokumentacji do dnia 30 czerwca 2026 r., do czego tut. Organ się przychylił. Tym samym termin na uzupełnienie raportu upłynął w dniu 30 czerwca 2026 r.

Do dnia 6 sierpnia 2026 r. nie wpłynęło wnioskowane uzupełnienie.

W świetle powyższego uznano, że treść przedłożonej dokumentacji nie daje Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Bydgoszczy podstaw do ustalenia środowiskowych uwarunkowań.

Z uwagi na powyższe postanowiono, jak w sentencji.

Pouczenie

W świetle art. 77 ust. 7 uouioś, na niniejsze postanowienie nie służy zażalenie.

Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Bydgoszczy

Anna Deczyńska-Sadowska
Naczelnik Wydziału
/-podpisano elektronicznie/

Otrzymuje:

Wójt Gminy Zławieś Wielka, ul. Handlowa 7, 87-134 Zławieś Wielka.