

UG.OŚR.Ś.6220.11.22.2025.KA

**DECYZJA**  
**o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i 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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112, poz. 1881 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 1535), mając na uwadze § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku inwestorów: Pani ....., zam. ul. ...., ..... , Pana ....., zam. ul. ...., ....., Pani ....., zam. .... , Pana ..... zam. ...., reprezentowanych przez Pełnomocnika, Panią ....., ul. ...., dla przedsięwzięcia **pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz”**,

**orzekam**

1. O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz”,
2. O konieczności określenia istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, a także o wymaganiach koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej tj. :
  - 1) Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00 — 22:00.
  - 2) W przypadku rozpoczęcia realizacji prac ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te można prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę zajęcia siedlisk należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.
  - 3) Na czas przerw roboczych zabezpieczyć wykopy budowlane przed możliwością przedostania się do nich drobnych zwierząt. Regularnie kontrolować teren prowadzonych prac, a zwłaszcza wykopów budowlanych, pod kątem ewentualnego uwięzienia w nich małych zwierząt. Wszelkie zwierzęta, które dostaną się do wykopów, należy przenieść w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa.

- 4) Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami należy utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu).
- 5) Serwis oraz naprawy maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.
- 6) Prace budowlane i roboty ziemne w obrębie drzew prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności oraz dobrych praktyk (tj. zabezpieczenie pni osłonami, zakaz składowania materiałów budowlanych, mas ziemnych i odpadów w obrębie rzutu korony drzew, zabezpieczenie systemów korzeniowych przed przesychaniem i przemarzaniem, ręczne wykonywanie prac ziemnych).
- 7) W trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, poprzez ich zakrycie, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, zgodnie z przepisami prawa.
- 8) Projektowaną zabudowę podłączyć do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacyjnej.
- 9) Z uwagi na to, iż teren jest pod planowaną zabudowę jest zmeliorowany zewidencjonowaną podziemną siecią melioracyjną (sączki i zbieracze drenarskie), przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy wykonać rozpoznanie ich położenia w terenie i w przypadku kolizji z planowanymi robotami wykonać ich przebudowy. Przebudowę urządzeń melioracyjnych można wykonać na podstawie pozwolenia wodnoprawnego.
- 10) W przypadku prowadzenia wykopów pod inwestycję, należy również zwracać uwagę na niezawidencjonowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia, inwestor jest zobowiązany do ich naprawy bądź odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
- 11) Zaplecze budowy wyposażać w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku wystąpienia ich awaryjnego wycieku, zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć np. za pomocą sorbentów. Ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych postępować jak z odpadem niebezpiecznym. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji.
- 12) W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywację skażonego obszaru.
- 13) Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; dokonywać sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska, dopuszczające je do produkcji lub obrotu; zapewniać odpowiednią organizację robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
- 14) Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
- 15) Budowę należy wyposażać w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
- 16) Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.

### 3. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2025 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek inwestorów: Pani ....., zam. ...., Pana ....., zam. ...., Pani ....., zam. ...., Pana ..... zam. ul. ...., reprezentowanych przez Pełnomocnika, ....., zam....., ..... dla przedsięwzięcia pn. **„Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz”**.

Na podstawie art. 74 ust. 1 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej *ustawą ooś*, wnioskodawczyni dostarczyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz załącznikami:

- 1) kartę informacyjną przedsięwzięcia w czterech egzemplarzach wraz z jej zapisem na informatycznym nośniku danych, wersja papierów 1 egzemplarz + 4 płyty CD,
- 2) poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać 4 płytach CD).
- 3) mapę z wyznaczonym zasięgiem oddziaływania 100 m w skali 1:2500 na informatycznym nośniku danych -4 płyty CD
- 4) wypisy z rejestru gruntów w postaci elektronicznej, wydane przez organ prowadzący ewidencje gruntów i budynków, pozwalające na ustalenie stron postępowania, obejmujące przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie -1 egzemplarz w wersji papierowej oraz na informatycznym nośniku danych +4 płyty CD.
- 5) Wstępną koncepcję zagospodarowanie terenu na informatycznym nośniku danych – 4 płyty CD.
- 6) Dowód wniesienia opłaty skarbowej za wydanie decyzji środowiskowej w kwocie 205 zł- 1 egzemplarz w wersji papierowej.
- 7) Pełnomocnictwo wraz z dołączonym potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 17 zł

Pismem z dnia 24.09.2025 r. znak UG.OŚR.Ś.6220.11.2.2025.KA tutejszy organ wystąpił z wnioskiem do tutejszego Referatu Planowania Przestrzennego , Budownictwa i Nieruchomości o wydanie zaświadczenia, czy dla działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz”, istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 26.09.2025 r. , na podstawie zaświadczenia znak UG.PBN.PP.6727.267.2025.BK tutejszy organ ustalił, że ww. działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Biesiekierz.

Mając na uwadze art. 64 ustawy ooś :

- w dniu 24.10.2025 r. pismem znak UG.OŚR. Ś.6220.11.4.2025.KA tutejszy organ wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, zwany dalej „RDOŚ”, o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko wraz z oświadczeniem, że inwestorzy, Pani ....., zam. ...., Pan ....., zam. ...., Pani ....., zam. ul. ...., Pan ..... zam. .... nie są podmiotami zależnymi od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. Wójt Gminy Biesiekierz,

- w dniu 24.10.2025 r., pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.11.6.2025.KA, tutejszy organ wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie (zwanego dalej PPIS) oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie (zwanego dalej PGW Wody Polskie) o opinię co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

W wystąpieniu do ww. organów, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) tutejszy organ wskazał, że przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu, w toku postępowania rozstrzyga organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W toku postępowania określono jego strony oraz obwieszczeniem z dnia 24.10.2025 r., znak: UG.OŚR.Ś.6220.11.7.2025.KA poinformowano je o wszczętym postępowaniu.

- W dniu 06.11.2025 r. pismem znak SK.ZZŚ.4901.193.2025.DL, Dyrektor PGW Wody Polskie wezwał do uzupełnienia informacji, czy wniosek dotyczy podziału i zabudowy działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz” przez obecnych właścicieli tych działek, czy jest to podział i sprzedaż innym inwestorom pod zabudowę mieszkaniową.

- W dniu 07.11.2025 r. (data wpływu do tutejszego organu), pismem znak WST-K.4220.317.2025.AK, RDOŚ wezwał do uzupełnienia dokumentacji o informacje nt.:

1. Planowanego sposobu wykorzystania działek sąsiadujących z planowaną inwestycją, w tym przedstawienia informacji, czy dla tych działek wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz informacji, czy parametry projektowanych budynków będą nawiązywały do zabudowy istniejącej oraz planowanej w sąsiedztwie działek inwestycyjnych, a także szerszego przedstawienia wpływu planowanej inwestycji na krajobraz, wskazując zmiany, jakie nastąpią w istniejącym krajobrazie pod wpływem realizacji przedsięwzięcia oraz rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na zmiany istniejącego krajobrazu.

2. Ponownego przeanalizowania, czy planowana inwestycja nie będzie wiązała się z koniecznością wycinki drzew i krzewów. W przypadku planowanej wycinki, inwestor został zobowiązany do przedstawienia jej skali oraz informacji nt. występowania na drzewach przeznaczonych do wycinki dziupli i gniazd ptaków, grzybów (w tym porostów) i owadów gatunków chronionych, jak również propozycje zastosowania środków ograniczających potencjalny negatywny wpływ inwestycji na środowisko, związany z wycinką drzew i krzewów, w tym wskazanie terminu wycinki drzew.

- W dniu 14.11.2025 r. pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.11.11.2025.KA tutejszy organ wezwał pełnomocnika inwestora do przedłożenia ww. uzupełnień dokumentacji.

- Pismami z dnia 25.11.2025 r. oraz 02.12.2025 r. pełnomocnik inwestora przedłożył wymagane uzupełnienia, które zostały przekazane organom w dniu 28.11.2025 r. oraz 04.12.2025 r. pismami znak UG.OŚR.Ś.6220.11.13.2025.KA z dnia 28.11.2025 r. oraz UG.OŚR.Ś.6220.11.14.2025.KA z dnia 04.12.2025 r.

- W opinii z dnia 15.12.2025 r. znak SK.ZZŚ.4901.193.1.2025.DL, Dyrektor PGW Wody Polskie nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na w/w przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych oraz wskazał konieczność uwzględnienia

w decyzji środowiskowej następujących warunków i wymagań:

1. Należy zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.

2. Należy wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbentów. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji.

3. W przypadku skażenia gruntu należy, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, przeprowadzić rekultywację skażonego obszaru.

4. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowowodnego.

5. Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.

6. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.

7. Z uwagi na to, iż teren pod planowaną zabudowę jest zmeliorowany zewidencjonowaną podziemną siecią melioracyjną (sączki i zbieracze drenarskie), przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy wykonać rozpoznanie ich położenia w terenie i w przypadku kolizji z planowanymi robotami wykonać ich przebudowy. Przebudowę urządzeń melioracyjnych można wykonać na podstawie pozwolenia wodnoprawnego.

8. Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję, należy również zwracać uwagę na niezawidencjonowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia, inwestor jest zobowiązany do ich naprawy lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.

- Postanowieniem znak WST-K.4220.317.2025.AK.2 z dnia 23.12.2025 r. RDOŚ wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz", nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony wartości przyrodniczych oraz środowiska gruntowo - wodnego, jak również ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00 — 22:00.

2. Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami należy utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu).
3. Serwis oraz naprawy maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Prace budowlane i roboty ziemne w obrębie drzew prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności oraz dobrych praktyk (tj. zabezpieczenie pni osłonami, zakaz składowania materiałów budowlanych, mas ziemnych i odpadów w obrębie rzutu korony drzew, zabezpieczenie systemów korzeniowych przed przesychaniem i przemarzaniem, ręczne wykonywanie prac ziemnych).
5. W trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, poprzez ich zakrycie, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, zgodnie z przepisami prawa.
6. Projektowaną zabudowę podłączyć do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacyjnej.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś –traktuje się jako brak zastrzeżeń wobec planowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe opinie oraz zebrany materiał dowodowy, zgodnie z art. 10 i 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691), zwanej dalej *ustawą Kpa*, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, obwieszczeniem z dnia 08.01.2025 r., znak: UG.OŚR.Ś.6220.11.20.2025.KA Wójt Gminy Biesiekierz, zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z przedłożoną i zgromadzoną dokumentacją oraz o możliwości składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. W terminie wskazanym w zawiadomieniu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski. W związku z tym niniejszą decyzję wydano w oparciu o dotychczas zgromadzony materiał dowodowy.

Biorąc pod uwagę opinię organów współdziałających, w oparciu art. 63 ustawy ooś oraz na podstawie dokumentacji przedłożonej przez Wnioskodawcę, Wójt Gminy Biesiekierz dokonał analizy zgromadzonych akt, uwzględniając, co następuje.

## **1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:**

### **a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie.**

W wyniku analizy uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz przedłożonych przez wnioskodawcę materiałów stwierdzono, co następuje.

Zgodnie z przedłożoną przez Inwestora KIP oraz opinią RDOŚ, przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie do 36 sztuk wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym dróg dojazdowych na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie Stare Bielice, zajmujących łącznie powierzchnię 6,2604 ha, z czego pod

projektowaną inwestycję inwestor planuje przeznaczyć do 4,8300 ha (do 48 300 m<sup>2</sup>). Na potrzeby realizacji planowanej zabudowy przyjęto, że całość terenu inwestycyjnego zostanie poddana podziałowi geodezyjnemu na mniejsze działki, przeznaczone pod budynki mieszkalne jednorodzinne oraz działki drogowe. Według przyjętej koncepcji założono zatem wydzielenie 40 działek o powierzchni wielkości rzędu od 823 m<sup>2</sup> do 3 600 m<sup>2</sup>, z czego 36 parceli zostanie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a 4 z działek pod drogi dojazdowe. Ponadto przyjęto, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 160 m<sup>2</sup>, a dla każdej z wydzielonych nieruchomości przy projektowanych budynkach zaplanowano tereny utwardzone o powierzchni około 150 m<sup>2</sup>. Wstępnie przyjęto także, że powierzchnia jaka zostanie wykorzystana pod budowę dróg dojazdowych do obiektów wyniesie łącznie około 9 241 m<sup>2</sup>.

Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ww. nieruchomości został sklasyfikowany jako grunty orne RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe PsIV oraz łąki LVI. Teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę projektowanymi budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą graniczy i sąsiaduje z następującymi działkami:

od północy — z działką nr 36 w obrębie Stare Bielice — drogą gminną, z działkami nr 102/2, 102/3, 102/5 w obrębie Stare Bielice — z gruntami rolnymi zabudowanymi, z działkami nr 102/12, 102/15 w obrębie Stare Bielice — z terenami mieszkaniowymi, dalej z działkami nr 102/10, 102/11, 102/13, 102/14, 102/16, 102/17 w obrębie Stare Bielice — z terenami w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,

od wschodu — z działkami nr 104/5, 731/9 w obrębie Stare Bielice — z terenami mieszkaniowymi,

od zachodu — z działką nr 731/1 w obrębie Stare Bielice — z użytkami leśnymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa w trwałym Zarządzie Nadleśnictwa Karnieszewice,

od południa — z działką nr 103/9 w obrębie Stare Bielice — z gruntami rolnymi zabudowanymi, dalej z działkami nr 103/2, 103/3, 103/4, 103/8 w obrębie Stare Bielice — użytkowymi rolniczo.

Planowane budynki zostaną wybudowane w technologii tradycyjnej murowanej lub monolitycznej szkieletowej, z dopuszczeniem elementów prefabrykowanych, o powierzchni zabudowy do 160 m<sup>2</sup>, trwale połączone z gruntem, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką, wyposażone we wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne m.in.: w wodną, kanalizacyjną, elektryczną oraz kocioł na gaz (opcjonalnie w zależności od wyboru potencjalnych użytkowników nowopowstałych budynków dopuszcza się ogrzewanie elektryczne lub pompę ciepła). Wnioskodawca zakłada, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m (będą to obiekty należące do kategorii tzw. budynków niskich). Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie przekroczy 20% z powierzchni docelowo wydzielonej działki przeznaczonej pod zabudowę budynkiem mieszkalnym. W granicach poszczególnych działek przy projektowanych budynkach zaplanowano także wykonanie terenów utwardzonych o powierzchni nieprzekraczającej 30% z powierzchni wydzielonej parceli. Zakłada się, że tereny utwardzone zostaną wykonane z kostki betonowej polbruk na podsypce cementowopiaskowej, płyty ażurowej lub geokraty. Ponadto każda z wydzielonych parceli pod projektowane budynki może zostać ogrodzona. Minimum 50% z powierzchni poszczególnych, docelowo wydzielonych działek przeznaczonych pod

zabudowę, będzie stanowiła powierzchnia biologicznie czynna.

W ramach niniejszego przedsięwzięcia wraz z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie równocześnie infrastruktura towarzysząca umożliwiającą późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzne drogi dojazdowe umożliwiające dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz sieci uzbrojenia terenu. Projektowane drogi będą posiadały szerokość około 8 m. Na obecnym etapie nie przewiduje się realizacji drogi z nawierzchni twardej, w przyszłości jednak dopuszcza się taką możliwość po realizacji planowanych budynków, wówczas zostanie ona wykonana, np. z płyt betonowych lub kostki typu polbruk.

Z przedstawionych w dokumentacji informacji wynika, iż w otoczeniu działek inwestycyjnych zarówno na północ, na wschód, jak i na południe znajdują się liczne tereny mieszkaniowe o analogicznej funkcji jak budynki zaplanowane w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, a mianowicie tereny zabudowane oraz planowane do zabudowy z wydanymi już decyzjami o warunkach zabudowy. Wg KIP, po zrealizowaniu inwestycji:

- planowane budynki mieszkalne wraz z istniejącą i projektowaną zabudową znajdującą się w rejonie planowanego przedsięwzięcia, wpiszą się w lokalny kontekst przyrodniczy, przestrzenny i kulturowy, z jednoczesnym poszanowaniem ładu przestrzennego oraz krajobrazu wiejskiego, w jakim osadzona jest inwestycja,
- wysokość budynków zostanie ograniczona do dwóch kondygnacji, co odpowiada istniejącej zabudowie i nie zaburzy skali otoczenia.
- Jako działania minimalizujące ograniczające ewentualny negatywny wpływ inwestycji na zmiany istniejącego krajobrazu w projekcie przewidziano naturalną kolorystykę materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w celu harmonijnego wpisania się planowanej zabudowy w krajobraz kulturowy i przestrzenny miejscowości Stare Bielice.
- Zastosowane rozwiązania projektowe takie jak: niska skala, rozczłonkowana forma, naturalne materiały, zminimalizują ewentualną ingerencję w krajobraz, ograniczając tym samym potencjalne negatywne oddziaływanie wpływu inwestycji na otoczenie. W związku z powyższym, uznaje się iż planowana zabudowa wpisuje się w istniejącą strukturę przestrzenną miejscowości Stare Bielice.

W oparciu o przedłożoną przez inwestora dokumentację, planowaną zabudowę zakwalifikowano do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), tj. jako zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tirecie pierwszym.

Zakłada się, że projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, a powstające ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych przyjęto, że :

- wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod planowane budynki, będą odprowadzane do zbiorników magazynowych zlokalizowanych przy poszczególnych budynkach w granicach każdej z parceli. Alternatywnie, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków, ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod budynki, zostaną odprowadzone wraz z wodami



opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dróg dojazdowych do zaprojektowanej wewnętrznej kanalizacji deszczowej, a następnie po ich oczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do szczelnych podziemnych zbiorników retencyjnych. Finalnie w zależności od możliwości technicznych oraz pozyskanego pozwolenia do wskazanego odbiornika lub do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

- Budynki zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Zakłada się, że projektowane budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem kotłów gazowych (opcjonalnie w przypadku nie zastosowania ogrzewania elektrycznego lub pomp ciepła). Realizacja uzbrojenia technicznego obejmująca ww. sieci i przyłącza niezbędna do funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nastąpi w oparciu o odrębne projekty, zgłoszenia wydane zgodnie z warunkami i umowami zawartymi z poszczególnymi dysponentami tych mediów.

**b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.**

Zgodnie z KIP, na etapie realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie do kumulacji oddziaływań, z uwagi na przesuwanie tzw. frontu robót. Oznacza to, że roboty budowlane oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu będą odbywać się etapowo. Na etapie eksploatacji wprowadzie może dojść do zwiększonego ruchu pojazdów, z których będą korzystali mieszkańcy, jednakże niniejsze oddziaływanie zamknie się w granicach przedmiotowych działek. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż teren inwestycyjny został już przekształcony antropogenicznie, a po zrealizowaniu przedsięwzięcia powstanie wyłącznie zabudowa o charakterze mieszkaniowym nawiązująca do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie inwestycji. Z uwagi na powyższe, planowane przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z przekroczeniem standardów akustycznych. Reasumując na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji oraz w obszarze jej oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane, których skumulowane oddziaływania mogłyby naruszyć standardy jakości środowiska.

**c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi**

Planowana zabudowa zlokalizowana będzie w województwie zachodniopomorskim, w powiecie koszalińskim, w gminie Biesiekierz, w obrębie Stare Bielice, na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, grunty rolne zabudowane, grunty rolne oraz użytki leśne. Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w obrębie megaregionu: Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji: Niż Środkowoeuropejski, podprowincji: Pobrzeże Południowobałtyckie, makroregionu: Pobrzeże Koszalińskie, mezoregion: Równina Białogardzka. Analizowany obszar obejmuje zlewnie odwadniane bezpośrednio do Morza Bałtyckiego. Stanowią one

jednostkę hydrograficzną istotną z punktu widzenia dopływu zanieczyszczeń do Bałtyku oraz oddziaływania na jakość wód jezior i zalewów. Region rozcinają rzeki biorące początek w centrum pojezierzy. Są to Parsęta z Radwią, Grabowa, Wieprza, Słupia, Łupawa i Łeba. Ich cechą charakterystyczną jest mały zakres zmienności przepływów, a także reżim śnieżno-deszczowy oceaniczny, z dużym udziałem zasilania podziemnego, przekraczającego średnią w Polsce, wynoszącym ponad 60%.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ww. nieruchomości został sklasyfikowany jako grunty orne RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe PsIV oraz łąki ŁVI.

Zgodnie z KIP, podczas prowadzonych badań terenowych obszarem poddanym zarówno analizie florystycznej, jak i faunistycznej był teren działek stanowiących miejsce realizacji inwestycji oraz grunty bezpośrednio z nim graniczące.

Aktualnie teren stanowiący miejsce realizacji inwestycji, jest niezabudowany i nieutwardzony, od lat użytkowany rolniczo, na którym stosuje się zmienny płodozmian. Zgodnie z informacjami przedłożonymi przez Inwestora, w momencie przeprowadzania wizji lokalnej wysiane i posadzone były rośliny uprawne, tj. gryka, ziemniaki oraz kapusta.

Na obrzeżach oraz na ścieżkach dojazdowych do upraw występuje typowa roślinność należąca do zbiorowisk ruderalnych oraz polnych, tj. m.in.: koniczyna biała (*Trifolium repens*), babka zwyczajna (*Plantago major*), wiechlina roczna (*Poa annua*), przytulia czepna (*Galium aparine*), wilczomlec sosnka (*Euphorbia cyparissias*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*).

W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, grunty rolne zabudowane, grunty rolne oraz użytki leśne. Obszar przeznaczony pod zainwestowanie nie odznacza się zatem szczególną atrakcyjnością wizualną krajobrazu.

W związku z wezwaniem RDOŚ do uzupełnienia dokumentacji, inwestor dokonał ponownych oględzin terenu pod kątem ewentualnej kolizji drzew i krzewów, ale już w oparciu o prawidłowo wyznaczone granice geodezyjne terenu. Na podstawie nich stwierdzono, iż planowana zabudowa znajduje się w kolizji z istniejącymi zadrzewieniami i zakrzewieniami, które zostały wykazane na załączniku nr 3 do przedłożonego przez pełnomocnika inwestora uzupełnienia. Przedmiotowy załącznik przedstawia wstępną koncepcję zagospodarowania terenu, która została nałożona na aktualny ogólnodostępny podkład z map satelitarnych, wygenerowany w programie o nazwie Qgis (źródło warstwy WMS: <https://mt1.google.com/vt/lyrs=s&x={x}&y={y}&z={z}>), gdzie kolorem żółtym zaznaczono wykazane kolizje drzew i krzewów względem planowanych budynków oraz infrastruktury. W pozostałym zakresie inwestycyjnym wykazuje się brak kolizji.

Z uwagi na powyższe, inwestor odstąpił od pierwotnie planowanej budowy 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wybrał wariant inwestycyjny polegający na budowie do 36 domów mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z dokonaną zmianą, pod planowane przedsięwzięcie inwestor planuje przeznaczyć obszar o powierzchni do 48 300 m<sup>2</sup>.

W przypadku analizy faunistycznej, na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono śladów obecności przedstawicieli ssaków. Natomiast od strony południowej inwestycji, w miejscu upraw polowych z udziałem zbóż oraz roślin okopowych stwierdzono nieliczne tropy ssaków kopytnych głównie sarny europejskiej (*Capreolus capreolus*) oraz dzika (*Sus scrofa*), wykorzystujących niniejszą przestrzeń jako miejsce do potencjalnego żerowania oraz jako lokalny szlak migracji. W granicach działek stanowiących miejsce realizacji inwestycji, jak również w ich bezpośrednim sąsiedztwie, nie stwierdzono przedstawicieli płazów oraz gadów.

Na obszarze poddanym analizie nie ma dogodnych siedlisk stanowiących potencjalne miejsca do ich rozrodu oraz bytowania. Ponadto, silna presja antropogeniczna nie gwarantuje także odpowiedniej bazy siedliskowej dla tych zwierząt.

W zakresie ornitofauny, teren przeznaczony pod zainwestowanie położony jest w krajobrazie rolniczo-leśnym, sąsiadującym z terenami leśnymi o zróżnicowanym składzie gatunkowym i siedliskowym oraz gruntami rolnymi z udziałem upraw polowych i pastewnych.

W trakcie kontroli w miejscu przeznaczonym pod zainwestowanie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zaobserwowano przelatujące gatunki ptaków charakterystyczne dla terenów otwartych oraz leśnych, objęte ścisłą ochroną gatunkową, tj.: skowronek (*Alauda arvensis*), potrzyszcz (*Emberiza calandra*), bogatka (*Parus major*), kos (*Turdus merula*). Wykazana powyżej awifauna należy do niezagrożonych gatunków, pospolicie występujących na terenie całego kraju i w różnych warunkach siedliskowych. Niemniej jednak, przekształcenia wywołane realizacją planowanego przedsięwzięcia mogą spowodować wycofanie się tych gatunków z tego terenu, jednak na etapie eksploatacji wraz z nowymi budynkami i rozwojem zieleni urządzonej pojawią się gatunki ptaków zurbanizowanych i związanych z zielenią przydomową, co zrekompensuje straty siedlisk awifauny na poziomie ponadgatunkowym.

Z uwagi na powyższe oraz fakt, że w chwili obecnej zainwestowane, bądź w trakcie zainwestowania są tereny znajdujące się zarówno na północ, na wschód, jak i na południe od granic działek inwestycyjnych, teren planowanego przedsięwzięcia nie stanowi miejsca szczególnie atrakcyjnego dla zwierząt do ich bytowania i rozrodu. Wymienione wyżej argumenty pozwoliły tutejszemu organowi ustalić, że zarówno realizacja, jak i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie niesie za sobą ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedlisk, w tym utratę, fragmentację lub izolację siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełnionych, a także ekosystemy- ich kondycję, stabilność, odporność na zaburzenia, fragmentację i pełnione funkcje w środowisku.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia wiąże się z wykorzystaniem **mas ziemnych**. W dokumentacji inwestor założył, że na etapie realizacji inwestycji prace ziemne związane z posadowieniem obiektów będą prowadzone w taki sposób, aby bilans mas ziemnych był możliwie zrównoważony. Niezanieczyszczone masy ziemne, które zostaną wydobyte podczas prowadzonych prac, jeśli nie zostaną przekazane uprawnionym podmiotom, tylko zagospodarowane w miejscu ich wydobywania, zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.) nie będą stanowiły odpadu, bowiem przepisów ustawy o odpadach nie stosuje się do niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty.

Masy ziemne wydobyte podczas prac budowlanych w fazie budowy inwestycji będą mogły być wykorzystane w stanie naturalnym na terenie, z którego zostały zabrane wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany rzeźby terenu. Pozostałe masy ziemne zostaną przekazane jako odpad uprawnionym podmiotom, w tym osobom fizycznym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. z 2016 r., poz. 93).

## **Przewidywane ilości wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.**

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi **zapotrzebowanie na wodę**, która będzie wykorzystywana do prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników budowy. W zakresie zużywania wody na cele budowlane, jej ilość uzależniona będzie od przyjętej technologii i przyjętego harmonogramu prac.

W związku z wykorzystaniem betonu, w fazie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na wodę do jego podlewania w celu utrzymania górnej powierzchni betonu w stanie wilgotnym, tzw. pielęgnacja betonu. Zakłada się, że podczas jego pielęgnacji na 1 m<sup>3</sup> materiału konieczne będzie wykorzystanie od 100-400 l wody, co w przeliczeniu dla 80 m<sup>3</sup> betonu (w przypadku budowy 1 budynku mieszkalnego) spowoduje zużycie wody w ilości od 8 do 32 m<sup>3</sup> (przez cały okres trwania budowy 1 domu). Woda wykorzystywana może być również do przygotowywania wszelkiego rodzaju mieszanin z zastosowaniem cementu, takich jak: zaprawy murarskie, tynkarskie, podkładowe oraz stabilizujące.

Przyjmuje się, że na 1 Mg cementu wystąpi zapotrzebowanie na wodę w ilości 0,5 m<sup>3</sup>, przy czym przewidywane zużycie tego surowca (w przeliczeniu na 1 budynek), będzie kształtowało się na poziomie około 12 Mg, a całościowe zużycie wody z jego zastosowaniem wyniesie około 6 m<sup>3</sup> (przypadając na 1 dom).

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70), dla pracowników wykonujących prace budowlane i instalacyjne należałoby przyjąć wskaźnik z tabeli 3 pkt 43, opisujący pracę przy pracach szczególnie brudzących lub ze środkami toksycznymi, który wynosi 90 dm<sup>3</sup>/osobę/dobę.

Na obecnym etapie nie jest możliwe określenie konkretnej liczby zatrudnionych osób podczas prowadzonych prac budowlanych, montażowych, czy też wykończeniowych. Niemniej jednak, zakładając że na potrzeby planowanych robót (w przypadku budowy 1 budynku mieszkalnego) zatrudnionych będzie około 4 pracowników (odpowiednia liczba pracowników dostosowana do pożądanego tempa prac), a więc dzienne zużycie wody na cele socjalno-bytowe (w przeliczeniu na budowę 1 domu) może wynieść około 0,36 m<sup>3</sup>. Zaznacza się, iż wykazana ilość stanowi wyłącznie wartość hipotetyczną, ostateczna ilość zużywanej wody uzależniona będzie od zasobów zawodowych wykonawcy lub podwykonawcy, a także rodzaju zaplecza budowy, wyposażenia pomieszczeń i czasu pracy pracowników.

Woda wykorzystywana na etapie realizacji inwestycji pobierana będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Teren inwestycyjny na czas budowy zostanie wyposażony w szczelne przenośne sanitariaty i/lub kontenery socjalne, dla pracowników obsługujących teren budowy. typu Toi-Toi, a następnie wywożone przez specjalistyczne firmy w tym zakresie, natomiast na etapie eksploatacji projektowanych budynków wytwarzane ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej. Przy założeniu użytkownika budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m<sup>3</sup>/miesiąc (400 dm<sup>3</sup>/dobę).

Ponadto, zgodnie z KIP, na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji nie przewiduje się wytwarzania ścieków technologicznych. Nie przewiduje się wytwarzania innych substancji lub energii wprowadzanych do środowiska, za wyjątkiem tych wykazanych w KIP.

Ścieki socjalno-bytowe będą wywożone przez specjalistyczne firmy w tym zakresie.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na surowce i materiały budowlane (poniżej przedstawiono szacunkowe ilości surowców oraz materiałów w przeliczeniu na 1 budynek), w tym:

- stal 4 Mg,

- beton 80 m<sup>3</sup>,
- pustaki ceramiczne 10 000 sztuk,
- więźba dachowa 20 m<sup>3</sup>,
- dachówka ceramiczna 240 m<sup>2</sup>,
- styropian 50 m<sup>3</sup>,
- cement 12 Mg,
- piasek 50 m<sup>3</sup>,
- folia izolacyjna 250 m<sup>2</sup>.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi także zapotrzebowanie na paliwa do samochodów dostawczych dowożących materiały budowlane oraz maszyn i urządzeń wykorzystywanych przy budowie budynków i infrastruktury towarzyszącej. Ilości i rodzaj zużywanych paliw w fazie realizacji inwestycji będzie zależała od liczby pojazdów oraz urządzeń spalinowych wykorzystywanych na placu budowy, rodzaju paliwa wymaganego do zasilania, wykorzystywanych pojazdów i urządzeń oraz czasu pracy tych źródeł. Należy spodziewać się, że paliwem zużywanym w największych ilościach będzie olej napędowy. Na etapie planowania inwestycji nie jest możliwe określenie konkretnych rodzajów i ilości maszyn budowlanych wykorzystywanych na terenie budowy. W związku z tym niemożliwe jest dokładne określenie ilości zużywanych paliw. Wszelkie obliczenia tych wartości byłyby obarczone bardzo dużym błędem. Będą to ilości standardowe jak dla tego typu inwestycji. Przykładowo koparko-ładowarka podczas jazdy może zużyć około 20 l paliwa/h, gdzie podczas pracy osprzętem około 10 l paliwa/h. Przyjmując, z powyższych wartości średnią, jedno takie urządzenie na terenie budowy może generować zapotrzebowanie na olej napędowy na poziomie około 15 l/h. W związku, z czym można przyjąć, że zużycie paliwa na potrzeby eksploatacji innych ciężkich maszyn wykorzystywanych w fazie budowy będzie zbliżone do wskazanego powyżej.

Na etapie realizacji inwestycji wystąpi zapotrzebowanie na energię elektryczną wykorzystywaną do pracy maszyn budowlanych i elektronarzędzi. Zasilenie terenu inwestycyjnego w energię odbywać się będzie poprzez odpowiednio przygotowane przyłącza elektroenergetyczne oraz linię kablową. W fazie budowy ilość zużywanej energii będzie zależała głównie od liczby, czasu pracy oraz mocy urządzeń elektrycznych wykorzystywanych w czasie budowy. Zakłada się, że zapotrzebowanie na energię elektryczną w fazie realizacji inwestycji nie przekroczy 14 kW (przybliżona moc agregatu). Przykładowo, aktualny limit na zużycie energii na potrzeby budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne (w przypadku tzw. prądu budowlanego) wynosi 1 500 kWh – stąd można przyjąć ww. zużycie energii w ciągu roku przypadające na pojedynczy budynek.

## ETAP EKSPLOATACJI INWESTYCJI.

Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie będzie związane z zapotrzebowaniem na wodę wykorzystywaną przez mieszkańców projektowanych budynków do celów bytowych. Zakłada się, że projektowane budynki na etapie eksploatacji będą zasilane w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia. Zgodnie z tabelą 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70), przeciętna miesięczna norma zużycia wody na 1 mieszkańca w gospodarstwie domowym wyposażonym w instalacje jak w projektowanych budynkach, tj. „wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy – gaz z butli, elektryczny, bojler)”, podłączonych do sieci

kanalizacyjnych wynosi 3,0 m<sup>3</sup> (100 dm<sup>3</sup>/dobę). Przy założeniu użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m<sup>3</sup>/miesiąc (400 dm<sup>3</sup>/dobę). Na etapie realizacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe będą przechowywane w przenośnych sanitariatach typu Toi-Toi, a następnie wywożone przez specjalistyczne firmy w tym zakresie.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z zapotrzebowaniem na energię elektryczną, która w związku z funkcjonowaniem poszczególnych gospodarstw domowych wykorzystywana będzie na ich potrzeby (zasilanie urządzeń elektrycznych w poszczególnych budynkach, czy też oświetlenia). Zasilanie zostanie zrealizowane zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia. Zakłada się, że moc przyłączeniowa dla pojedynczego budynku wyniesie około 13 kW. W zakresie zużycia energii elektrycznej głównym kryterium mającym wpływ na zużycie w skali roku stanowi liczba domowników. Zakładając średnią dla gospodarstwa 4 osobowego, zużycie może wynieść około 2 100 kWh/rok. Rzeczywiste zużycie energii elektrycznej będzie uzależnione od liczby osób znajdujących się w gospodarstwach domowych, a także indywidualnego wyposażenia w urządzenia elektryczne poszczególnych budynków oraz czasu ich użytkowania przez mieszkańców.

Na etapie eksploatacji każdy z projektowanych budynków do celów grzewczych zostanie wyposażony w kocioł gazowy o mocy do 30 kW opalanych gazem ziemnym zaazotowanym typu Ls. Na potrzeby obliczeń przyjęto, że sprawność projektowanych kotłów wyniesie co najmniej 90% (w rzeczywistości ponad połowa monitorowanych kotłów pracuje ze sprawnością znormalizowaną co najmniej 100%). Przy takiej sprawności i wartości opałowej gazu na poziomie 24 MJ/m<sup>3</sup>, maksymalny godzinowy pobór gazu dla pojedynczego kotła (pojedynczego budynku mieszkalnego), przy założeniu pracy przez pełną godzinę z mocą znamionową, wyniesie 5 m<sup>3</sup>/h.

Opierając się na analizie podobnych obiektów Inwestor, wskazał w KIP, że nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na jakość powietrza, tj. nie przewiduje się przekroczeń wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2012 r., poz. 845) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87). Planowane przedsięwzięcie nie jest związane z uciążliwością odorową. Nie będzie zachodzić konieczność zgłaszania instalacji powodującej emisję zanieczyszczeń do powietrza ani uzyskania decyzji udzielającej pozwolenia na wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza.

#### **d) emisji i występowania innych uciążliwości,**

Opierając się na KIP oraz zgodnie z opinią RDOŚ, tutejszy organ ustalił, że faza budowy związana będzie z uciążliwościami dla powietrza atmosferycznego w postaci zanieczyszczeń gazowych oraz pyłowych oraz uciążliwościami związanymi z emisją hałasu do środowiska.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia źródłem emisji hałasu do środowiska będzie ruch pojazdów samochodów ciężarowych oraz dostawczych dowożących materiały budowlane oraz praca ciężkich maszyn budowlanych i wykorzystywanych elektronarzędzi, takich jak: koparki, minikoparki, koparko-ładowarki, zagęszczarki, ręczne narzędzia elektryczne i pneumatyczne. Wielkość emisji hałasu będzie zależała głównie od liczby źródeł hałasu oraz rozkładu i czasu ich pracy. Źródłem największego hałasu będą prace ziemne związane z przygotowaniem terenu pod planowaną zabudowę obejmujące m.in.: wykonanie wykopów pod fundamenty, wykonanie fundamentów, wykonanie ścian nośnych, wykonanie stropu oraz dachu, prace instalacyjne z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu i samochodów ciężarowych. Powyższe oddziaływania będą miały charakter wyłącznie przejściowy i w

odniesieniu do poszczególnych budynków także krótkotrwały. Zastosowane urządzenia będą spełniały wymagania dotyczące dopuszczalnego poziomu mocy akustycznej wymienione w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz.U. z 2005 r., Nr 263, poz. 2202, z późn. zm.).

Substancjami, które wpływają na lokalne pogorszenie stanu jakości powietrza atmosferycznego są głównie: pył powstający podczas robót ziemnych (np. pyły porywane podczas transportu i przeładunku materiałów sypkich), spaliny pochodzące z silników maszyn i środków transportu. Jednocześnie emisja substancji do powietrza z powyższych operacji będzie miała charakter nieorganizowany.

Zgodnie z opinią Dyrektora PGW Wody Polskie, w celu ograniczenia emisji substancji do powietrza oraz hałasu do środowiska na etapie realizacji inwestycji, inwestor będzie stosował maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym, dobrą organizację robót i transportu, aby silniki maszyn i urządzeń nie funkcjonowały bez wykonywania pracy, unikał sytuacji, w których urządzenia o wysokim poziomie mocy akustycznej będą pracowały jednocześnie, stosował maszyny i urządzenia o niskiej emisji hałasu.

W przypadku, jeżeli materiały sypkie będą charakteryzowały się niską wilgotnością, w celu ograniczenia pylenia podczas przesypu planuje się ich zraszanie, a materiały pyłące planuje się transportować samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w plandekę ograniczającą pylenie transportowanego materiału. Ponadto inwestor został zobowiązany w niniejszej decyzji do prowadzenia prac wyłącznie w porze dziennej.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia może wystąpić emisja gazów i pyłów do powietrza, w tym emisja zorganizowana pochodząca z systemów grzewczych, tj. z indywidualnych kotłów gazowych zainstalowanych w projektowanych budynkach (opcjonalnie w przypadku nie zastosowania ogrzewania elektrycznego lub pomp ciepła) oraz emisja nieorganizowana pochodząca z ruchu samochodów osobowych poruszających się po nowo powstałej zabudowie. Nie przewiduje się jednak ponadnormatywnego oddziaływania na jakość powietrza, tj. nie przewiduje się przekroczeń wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 845) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87).

Zgodnie z opinią RDOŚ, w celu uniknięcia ryzyka potencjalnego zanieczyszczenia środowiska, naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzone będą poza terenem budowy i zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych. Dlatego też inwestor jest zobowiązany do zlokalizowania zaplecza budowy, tj. bazy materiałowo-sprzętowej oraz miejsca czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych, geomembrany, ewentualnie materiałów izolacyjnych ( np., plandeki elastycznej). Ponadto na inwestora nałożono obowiązek zaopatrzenia terenu budowy w środki do neutralizacji przypadkowo rozlanych substancji ropopochodnych, aby zanieczyszczenia usunąć niezwłocznie za pomocą środków do ich neutralizacji , a zebrany materiał przekazać do utylizacji uprawnionemu podmiotowi.

Na etapie funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia potencjalnym źródłem hałasu do środowiska będą samochody osobowe należące do osób zamieszkujących projektowane budynki. Oddziaływanie to będzie krótkotrwałe i ograniczone do wjazdu na teren

poszczególnych posesji oraz wyjazdu z tego terenu, przez mieszkańców. Z uwagi na powyższe oraz na niewielki ruch samochodów poruszających się po terenie inwestycyjnym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na tereny chronione akustycznie.

Na etapie realizacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe będą gromadzone w przenośnych sanitariatach typu Toi-Toi, a następnie wywożone przez specjalistyczne firmy. Ponadto celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszym postanowieniu wpisano warunek, aby miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu), a także aby serwis oraz naprawy maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.

Na etapie eksploatacji projektowanych budynków wytwarzane ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej. Przy założeniu użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m<sup>3</sup>/miesiąc (400 dm<sup>3</sup>/dobę).

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji nie przewiduje się wytwarzania ścieków technologicznych.

Jak wskazano w opinii PGW Wody Polskie, zaplecze budowy będzie posiadało uszczelnioną nawierzchnię, polegającą na zastosowaniu płyt betonowych i /lub folii uszczelniającej.

Projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej. Wszystkie ścieki, jak również wody opadowe oraz roztopowe z dróg i parkingów, kierowane będą do sieci kanalizacyjnej (względnie do zbiorników bezodpływowych i odbierane przez wyspecjalizowany podmiot), a dalej do oczyszczalni ścieków komunalnych, co gwarantuje, że ścieki zostaną poddane procesowi oczyszczania przez podmiot właściwy, posiadający wiedzę i doświadczenia oraz odpowiednie pozwolenia, wynikające z przepisów prawa.

**e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianami klimatu**

Działki inwestycyjne znajdują się poza terenami zalewowymi, w związku z czym nie występuje zagrożenie zalaniem w czasie powodzi. Wody opadowe nie stanowią zagrożenia w razie ewentualnych silnych opadów deszczu, ponieważ teren inwestycyjny nie znajduje się w zagłębieniu, ponadto wody opadowe poprzez odpowiedni system drenarski będą odprowadzane do zbiorników magazynowych.

Osuwiska ziemi nie stanowią zagrożenia dla przedmiotowych działek, a w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych obiektów nie występują wypiętrzenia terenu. Wstrząsy sejsmiczne i silne wiatry stanowią zagrożenie dla projektowanych zabudowań, dlatego też w trakcie projektowania uwzględnione zostaną aspekty wytrzymałości budynku na powyższe zjawiska ekstremalne.

Rodzaj zaplanowanych prac, jak i całość przedsięwzięcia nie przewiduje sytuacji, w ramach których może dojść do poważnej awarii przemysłowej. Projektowane obiekty nie stwarzają ryzyka wystąpienia poważnej awarii, a ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej lub budowlanej jest stosunkowo niskie. Z uwagi na ryzyko związane z możliwością wystąpienia awarii, katastrofy naturalnej lub budowlanej, w trakcie realizacji przedsięwzięcia ważne jest



utrzymanie reżimów technologicznych, stałej kontroli maszyn i sprzętu, kontroli jakości wykonywanych robót oraz kontroli w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

W trakcie eksploatacji nie będzie występowało ryzyko prowadzące do powstania zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub środowiska. Podsumowując, analizowane przedsięwzięcie, nie jest narażone na ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

**f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie,**

Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach, zagospodarowanie odpadów powinno odbywać się według ustalonej hierarchii działań. Na podstawie dokumentacji oraz w ślad za opinią RDOŚ, tutejszy organ ustalił, że na etapie prac wykonawczych źródłem powstawania odpadów będą roboty ziemne oraz funkcjonowanie tymczasowego zaplecza budowy.

Na etapie realizacji inwestycji powstawać będą masy ziemne. Niezanieczyszczone masy ziemne, które zostaną wydobyte podczas prowadzonych prac, jeśli nie zostaną przekazane uprawnionym podmiotom, tylko zagospodarowane w miejscu ich wydobycia, zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.) nie będą stanowiły odpadu, bowiem przepisów ustawy o odpadach nie stosuje się do niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty. Pozostałe masy ziemne zostaną przekazane jako odpad uprawnionym podmiotom, w tym osobom fizycznym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. z 2016 r., poz. 93).

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne nie będą podpiwniczone, w związku z czym realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem głębokich wykopów.

Etap realizacji inwestycji będzie związany z wytwarzaniem odpadów z następujących grup, tj.:

- 15 odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach;
- 17 odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych);
- 20 odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Poniższa tabela pokazuje szacowane ilości odpadów na etapie realizacji inwestycji przedłożone przez inwestora w KIP:

KOD	RODZAJE ODPADÓW	ILOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	4
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	4
15 01 03	Opakowania z drewna	5
15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	0,4
17 02 03	Tworzywa sztuczne	4
17 04 05	Żelazo i stal	2
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,4
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	0,4
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03	40
20 03 01	Niesegregowane zmieszane odpady komunalne	8

Gospodarka odpadami polegać będzie na prowadzeniu selektywnej zbiórki odpadów oraz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach/kontenerach w przeznaczonym do tego miejscu (na tymczasowym zapleczu budowy), a następnie przekazywana podmiotom zewnętrznym posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami. Zgodnie z KIP dokładne oszacowanie rodzajów i ilości odpadów będzie możliwe do określenia dopiero na etapie budowy. Na obecnym etapie można stwierdzić, że zdecydowana większość wszystkich wytwarzanych w fazie budowy odpadów stanowić będą odpady z grup 15 i 17.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia w związku z użytkowaniem projektowanych budynków będą powstawały odpady związane głównie z przebywaniem mieszkańców, czyli tzw. odpadów komunalnych z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami zbieranymi w sposób selektywny, w tym także przeterminowanych leków, chemikaliów, zużytych baterii i zużytych akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, odpadów budowlanych i rozbiórkowych, odpadów zielonych, mebli i innych odpadów wielkogabarytowych, odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, w sposób określony w regulaminie utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy. Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach, zagospodarowanie odpadów powinno odbywać się według ustalonej hierarchii działań.

Charakter odpadów oraz ich sposób gromadzenia i unieszkodliwiania nie będzie generował niekorzystnych skutków środowiskowych. Zagospodarowanie odpadów będzie przebiegać zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach, natomiast właściciele poszczególnych nieruchomości będą zobowiązani do przestrzegania zasad w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie własnych posesji, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Na potrzeby KIP, inwestor założył wykazane w tabeli poniżej rodzaje i ilości wytwarzanych odpadów dla 42 budynków mieszkalnych w skali roku, które proporcjonalnie zmniejszą się z szacowanych ich ilości ogółem dla 42 budynków mieszkalnych/ rok na szacowane ich ilości dla 36 budynków mieszkalnych/ rok, zgodnie ze zmianą KIP dokonaną przez inwestora.

I tak, zgodnie z KIP „na etapie eksploatacji przedsięwzięcia w związku z użytkowaniem projektowanych budynków będą powstawały odpady związane głównie z przebywaniem

mieszkańców, czyli tzw. odpadów komunalnych z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

W związku z budową do 42 budynków przy założeniu, że średnio na 1 gospodarstwo domowe przypadały będą 4 osoby (szacowana liczba mieszkańców  $42 \times 4 = 168$ ) otrzymujemy następującą ilość wytworzonych odpadów komunalnych:

$$168 \times 358 \text{ kg/rok} = 60\,144 \text{ kg/rok}$$

$$60\,144 \text{ kg/rok} \div 12 = 5\,012 \text{ kg/miesiąc}$$

KOD	RODZAJE ODPADÓW	ILOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	4
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	4
15 01 04	Opakowania z metali	0,8
15 01 07	Opakowania ze szkła	0,8
16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	4
20 01 01	Papier i tektura	4
20 01 02	Szkło	4
20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	4
20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	0,8
20 01 32	Leki inne niż wymienione w 20 01 31	0,8
20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	4
20 01 39	Tworzywa sztuczne	0,8
20 01 40	Metale	0,8
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	4
20 02 03	Inne odpady nieulegające biodegradacji	4
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	40

#### **g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji**

Z przedłożonej KIP wynika, iż emisja zanieczyszczeń powstających w związku z planowanym przedsięwzięciem nie przekroczy dopuszczalnych wartości. Analizowane przedsięwzięcie nie ma ponadnormatywnego wpływu na ludzi i na elementy środowiska, w tym na walory krajobrazu, istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

**2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:**

**a) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek.**

W miejscu planowanej inwestycji nie występują formy ochrony wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.), takie jak parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo krajobrazowe.

Realizacja inwestycji nie wiąże się z ingerencją w ciek i zbiorniki naturalne lub wycinkę lasów. Realizacja planowanego przedsięwzięcia w wybranej lokalizacji nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na okolicznych obszarach; w fazie eksploatacji zabudowa będzie zasilana w wodę z sieci wodociągowej, natomiast ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się, by realizacja przedsięwzięcia we wskazanej lokalizacji mogła skutkować negatywnym oddziaływaniem na najbliższej położone tereny objęte ochroną.

**b) obszary wybrzeży i środowisko morskie,**

**Teren inwestycyjny położony jest w odległości około 10 km od wybrzeża Morza Bałtyckiego.**

**c) obszary górskie lub leśne,**

Na terenie wykazanych nieruchomości nie występują ww. obszary.

**d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.**

Zgodnie z KIP oraz opinią Dyrektora PGW Wody Polskie, planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych).

Mając na uwadze opinię Dyrektora PGW Wody Polskie, w której stwierdził on, że z uwagi na zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia tj., że inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne. Przedsięwzięcie nie narusza warunków Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16.11.2022 roku w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U.2023.335).

**e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody**

Zgodnie z KIP, w miejscu planowanej inwestycji nie występują formy ochrony wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z późn.

zm.), takie jak parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo krajobrazowe. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza granicami korytarzy ekologicznych. Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji, tutejszy organ ustalił, że:

a. Teren inwestycyjny zlokalizowany jest w odległości około 1,1 km na południowy zachód od granic rezerwatu o nazwie „Parnowo”, ustanowionego zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 listopada 1976 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1976 r., Nr 42., poz. 206), zmienionego rozporządzeniem Nr 2/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 9 stycznia 2008 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Parnowo” (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2008 r., Nr 6, poz. 153) oraz rozporządzeniem Nr 47/2008 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 listopada 2008 r. zmieniającym poprzednie rozporządzenie (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2008 r., Nr 96, poz. 2078).

Stan prawny obszaru został dodatkowo uregulowany i zaktualizowany zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Parnowo” (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2015 r., poz. 1081); zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 29/2009 z dnia 22 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Parnowo” (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2009 r., Nr 48, poz. 1188), zmienionego zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 2 sierpnia 2016 r. (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2016 r., poz. 3409).

Rezerwat „Parnowo” stanowi obszar faunistyczny (ornitologiczny) o powierzchni około 62,6 ha obejmujący śródleśne Jezioro Tatkowskie wraz z pasem zbiorowisk szuwarowych i łożowisk. Głównym celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie miejsc lęgowych rzadkich gatunków ptaków wodnych i błotnych.

Z uwagi na charakter inwestycji oraz wykazaną odległość, wyklucza się możliwość negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na stan zachowania siedlisk lęgowych wykazanych gatunków ptaków występujących w rezerwacie, dla których największym zagrożeniem jest eksploatacja kruszyw naturalnych w ich rejonie, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, kłusownictwo oraz wzmożona penetracja terenu.

b. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest także w odległości około 1,2 km na południowy zachód od użytku ekologicznego o nazwie „Bagno Tatów”, ustanowionego uchwałą Nr XII/69/95 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie uznania gruntów za użytki ekologiczne. Celem utworzenia tego obszaru była ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodnych typów siedlisk głównie z udziałem zarośli wierzbowych i łąk ostrożeńiowych.

Do największych zagrożeń dla niniejszego użytku ekologicznego należą: zmiany stosunków wodnych, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz wzmożona penetracja terenu. Z uwagi na zakres przedmiotowego przedsięwzięcia oraz wykazaną odległość, wyklucza się możliwość negatywnego oddziaływania inwestycji na tę formę ochrony przyrody.

c. Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest również w odległości około 1,2 km na północ od granic obszaru Natura 2000, tj. Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk, pn. „Bukowy Las Górki” (kod obszaru PLH320062).

Z uwagi na zakres przedmiotowego przedsięwzięcia oraz wykazaną odległość, wyklucza się możliwość negatywnego oddziaływania inwestycji na stan siedlisk przyrodniczych, dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000.

W przedłożonej dokumentacji Inwestor dokonał także analizy, czy w miejscu realizacji inwestycji lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie dotychczas zidentyfikowano siedliska przyrodnicze, dla których ochrony przedmiotowy obszar został ustanowiony. Obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki” posiada plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2024 r., (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2024 r., poz. 6269).

Zgodnie z aktualnym planem zadań ochronnych przedmiotami ochrony dla tego obszaru są siedliska przyrodnicze z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG (dyrektywa siedliskowa):

żyźne buczyny (*Dentario glandulosae* Fagenion, *Galio odorati*-Fagenion) – kod 9130,  
grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*) □ kod 9160,

łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródliskowe, olsy źródliskowe) – kod 91E0,

łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*) – kod 91F0.

Biorąc pod uwagę zakres przedmiotowego przedsięwzięcia oraz wskazaną odległość, wyklucza się możliwość negatywnego oddziaływania inwestycji na stan siedlisk przyrodniczych stanowiących przedmioty ochrony w tym obszarze. Z uwagi na powyższe, przedmiotowe przedsięwzięcie nie wiąże się z realizacją działań mogących bezpośrednio, bądź pośrednio skutkować pogorszeniem stanu siedlisk dla ochrony, których wyznaczono obszar Natura 2000, w tym wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Tutejszy organ ustalił także, że poza ww. formami ochrony przyrody, teren inwestycyjny położony jest także poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliższy korytarz o nazwie „Pobrzeże Zachodniopomorskie” KPn-21B znajduje się w odległości około 25 m na północ od granic terenu przeznaczonego pod zainwestowanie.

Realizacja projektowanego przedsięwzięcia nie spowoduje zatem zamknięcia korytarza ekologicznego oraz nie zakłóci swobodnej migracji zwierząt na ich terytorium bytowania.

#### **f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia**

Według przedłożonej dokumentacji, na terenie przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie nie występują ww. obszary

#### **g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne**

Na terenie inwestycyjnym oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty kubaturowe wpisane do rejestru zabytków, założenia parkowe wpisane lub rekomendowane do wpisania w rejestrze zabytków, czy też założenia cmentarne wpisane lub rekomendowane do wpisania do rejestru zabytków. W miejscu realizacji inwestycji oraz na działkach graniczących z nim nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych. Na terenie planowanego przedsięwzięcia oraz na działkach graniczących z tym terenem, nie wyznaczono dotychczas rekomendowanych stref ochrony konserwatorskiej (ściślej ochrony konserwatorskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony ekspozycji).

Z ogólnodostępnych danych wynika także, że najbliższym usytuowanym obiektem wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych jest park dworski znajdujący się w odległości około 2,4 km na zachód od granic terenu przeznaczonego pod zainwestowanie.

#### **h) gęstość zaludnienia**

Wg GUS, stan na 2024 r. gęstość zaludnienia w Gminie Biesiekierz wynosi 60,2 os./km<sup>2</sup>.

### **i) obszary przylegające do jezior**

Planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach przylegających do jezior, wobec tego nie będzie oddziaływać na takie obszary.

### **j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej**

Planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarze miejscowości uzdrowiskowej ani zaliczanej do obszarów• ochrony uzdrowiskowej, wobec tego nie będzie oddziaływać na ww. obszary.

### **k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe**

Na podstawie KIP oraz zgodnie z opinią PGW Wody Polskie, przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze: jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW60009, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i słabym stanem ilościowym. Stan ogólny dla JCWPd określono jako słaby. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona ilościowo. Celami środowiskowymi dla JCWPd są: dobry stan chemiczny oraz dobry stan ilościowy; w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) Strzeżenica oznaczona kodem RW600010456129. Jest to naturalna część wód charakteryzująca się złym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego i złym stanem ogólnym wód. Przedmiotowa JCWP RW jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Na podstawie ww. opinii tutejszy ustalił, że realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne wód tego obszaru. Jednocześnie sposób zagospodarowania i użytkowania zlewni będzie utrzymany. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie ulegnie zasadniczo zmiana sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Jednocześnie można stwierdzić, że cel przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej. Dlatego też przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

Ponadto należy zaznaczyć, że w swojej opinii Dyrektor PGW Wody Polskie, zwrócił uwagę na fakt, że uwagi na to, iż teren pod planowaną zabudowę jest zmeliorowany zewidencjonowaną podziemną siecią melioracyjną (sączki i zbieracze drenarskie), przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy wykonać rozpoznanie ich położenia w terenie i w przypadku kolizji z planowanymi robotami wykonać ich przebudowę. Przebudowę urządzeń melioracyjnych można wykonać na podstawie pozwolenia wodnoprawnego a podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję, należy również zwracać uwagę na niezawidencjonowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia, inwestor jest zobowiązany do ich naprawy lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.

**3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:**

**a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać,**

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie do 36 sztuk wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym dróg dojazdowych na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie Stare Bielice, zajmujących łącznie powierzchnię 6,2604 ha, z czego pod projektowaną inwestycję inwestor planuje przeznaczyć do 4,8300 ha (do 48 300 m<sup>2</sup>). Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie informacji zawartych w Kip, tutejszy organ ustalił, że zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w obrębie megaregionu: Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji: Niż Środkowoeuropejski, podprowincji: Pobrzeże Południowobałtyckie, makroregionu: Pobrzeże Koszalińskie, mezoregion: Równina Białogardzka. Pobrzeże Koszalińskie cechuje się dużą zwartością, obejmując pas nizin i wysoczyzn o zbliżonej szerokości, rozciągających się na południe od wybrzeża Bałtyku. Od północy granice są wyraźne i jednoznaczne, przebiegając wzdłuż brzegu morza. Czytelny jest też odcinek granicy południowo-wschodniej na krawędzi Pradoliny Redy-Łeby między Wejherowem, a Lęborkiem i w centrum regionu, nawiązujący do krawędzi morfologicznych dolin Wieprzy i Grabowej.

Pod względem tektonicznym przez region przebiega granica między platformami zachodnioeuropejską i wschodnioeuropejską.

Analizowany obszar obejmuje zlewnie odwadniane bezpośrednio do Morza Bałtyckiego. Stanowią one jednostkę hydrograficzną istotną z punktu widzenia dopływu zanieczyszczeń do Bałtyku oraz oddziaływania na jakość wód jezior i zalewów. Region rozcinają rzeki biorące początek w centrum pojezierzy. Są to Parsęta z Radwią, Grabowa, Wieprza, Słupia, Łupawa i Łeba. Ich cechą charakterystyczną jest mały zakres zmienności przepływów, a także reżim śnieżno-deszczowy oceaniczny, z dużym udziałem zasilania podziemnego, przekraczającego średnią w Polsce, wynoszącym ponad 60%. Za piaszczystymi mierzejami, przekształconymi przez wiatr w wały wydmowe, wytworzyły się odcięte od morza jeziora i torfowiska.

W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, grunty rolne zabudowane, grunty rolne oraz użytki leśne.

Na podstawie analizy przedłożonej przez inwestora dokumentacji, tutejszy organ ustalił, że przedmiotowa inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie ani na ludność.

**b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze**

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wykazane oddziaływania będą miały charakter wyłącznie lokalny i zamkną się w granicach działek inwestycyjnych. Planowane przedsięwzięcie w całości realizowane będzie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W oparciu o powyższe, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.



**c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania**

Ze względu na skalę planowanego przedsięwzięcia, dzięki zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko, tutejszy organ uznał, że jego oddziaływanie nie będzie miało znacząco negatywnego wpływu na stan środowiska naturalnego oraz nie spowoduje znacznego obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej. Przewidywany moment rozpoczęcia oddziaływania związany będzie z rozpoczęciem robót związanych z realizacją przedsięwzięcia.

**d) prawdopodobieństwa oddziaływania**

Zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez inwestora, zasięg oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko będzie miał lokalny charakter i nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań.

**e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania**

Faza budowy związana jest nieodwrotnie z uciążliwością dla powietrza atmosferycznego w postaci zanieczyszczeń gazowych oraz pyłowych. Substancjami, które wpływają na lokalne pogorszenie stanu jakości powietrza atmosferycznego są głównie: pył powstający podczas robót ziemnych (np. pyły porywane podczas transportu i przeładunku materiałów sypkich), spaliny pochodzące z silników maszyn i środków transportu. Wymienione uciążliwości powstawać będą w fazie prowadzenia robót budowlanych i będą miały charakter krótkotrwały i przejściowy oraz będą zamykać się w granicach działek inwestycyjnych.

**f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem**

Zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez inwestora, na etapie realizacji przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania skumulowane, z uwagi na przesuwanie tzw. frontu robót. Oznacza to, że roboty budowlane oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu będą odbywać się etapowo. Na etapie eksploatacji wprowadzić może dojść do zwiększonego ruchu pojazdów, z których będą korzystali mieszkańcy, jednakże niniejsze oddziaływanie zamknie się w granicach przedmiotowych działek. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż teren inwestycyjny został już przekształcony antropogenicznie, a po zrealizowaniu przedsięwzięcia powstanie wyłącznie zabudowa o charakterze mieszkaniowym nawiązująca do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie inwestycji. Z uwagi na powyższe, planowane przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z przekroczeniem standardów akustycznych. Reasumując na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji oraz w obszarze jej oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane, których skumulowane oddziaływania mogłyby naruszyć standardy jakości środowiska.

**g) możliwości ograniczenia oddziaływania.**

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, inwestor przedłożył informacje o planowanych rozwiązaniach, służących minimalizacji negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym, ww. przedsięwzięcie nie będzie wykazywało znaczącego oddziaływanie na środowisko i nie będzie źródłem ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz oddziaływań akustycznych mogących pogorszyć stan środowiska, zarówno

na etapie jego realizacji jak i eksploatacji.

Przed wszystkim jednak, zgodnie z art. 84 ust 1a ustawy o oś, niniejsza decyzja obliuguje inwestora do podejmowania wszelkich starań mających na celu zmniejszenie ewentualnych uciążliwości, w szczególności stosować się do przepisów art. 75 ust.1 i 2 ustawy a dnia 27 kwietnia 2001 r. -Prawo ochrony środowiska ( Dz.U. z 2025 r. poz. 647 i poz. 1080) oraz przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach ( Dz.U. z 2023 r. poz.1587 z późn. zm.)

Ponadto, w przedłożonej dokumentacji inwestor przedstawił ewentualne warianty przedsięwzięcia.

## **1. WARIANT PRZEDSTAWIONY W OPRACOWANIU**

Ze względu na wielkość i specyfikę planowanej inwestycji brak jest przewidzianych innych wariantów niż opisany w opracowaniu. Radykalną alternatywą dla omawianego wariantu przedsięwzięcia byłoby całkowite zaniechanie realizacji inwestycji.

## **2. WARIANT ZEROWY**

Wariant zerowy będzie polegał na pozostawieniu terenu w stanie istniejącym. Obszar przeznaczony pod zainwestowanie jest niezabudowany i posiada charakter rolniczy. W wariancie zerowym wnioskodawca nie zrealizuje planowanego zamierzenia inwestycyjnego, a teren w dalszym ciągu pozostanie obszarem rolniczym. Mając jednak na uwadze atrakcyjne położenie przedmiotowego terenu, dobre skomunikowanie z miastem, jak również zapotrzebowanie na teren pod budownictwo mieszkaniowe, inwestor podjął decyzję o rozpoczęciu działań zmierzających do realizacji niniejszego przedsięwzięcia.

## **3. WARIANT I – REALIZACJA INWESTYCJI**

Realizacja inwestycji w zakresie opisanym w niniejszej karcie informacyjnej przedsięwzięcia pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu przedmiotowych działek i nie będzie odbiegała od zagospodarowania terenów sąsiednich. Budynki mieszkalne, które powstaną w wyniku realizacji inwestycji, w luźnej zabudowie będą starannie wkomponowane w krajobraz. Będą nawiązywały do wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz do form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem gabarytów, wysokości oraz neutralnej kolorystyki. Nowa zabudowa i infrastruktura zostaną zaprojektowane z zachowaniem tradycyjnej struktury wewnętrznej. Cechy architektoniczne nowych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanych dla przedmiotowej inwestycji. Przewiduje się zastosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego (drewno, kamień naturalny, tynki mineralne).

Przedmiotem wniosku jest wariant I, który, po uzupełnieniu dokumentacji przez Inwestora na wniosek RDOŚ, polega na budowie do 36 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice. Zdaniem autora karty informacyjnej przedsięwzięcia planowana inwestycja poprzez wdrożenie wszelkich działań minimalizujących zaprezentowanych w niniejszym opracowaniu nie wpłynie negatywnie na środowisko.

W związku z powyższym, mając na uwadze rodzaj i skalę, a także potencjalne uciążliwości związane z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia stwierdzono, że przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko, dlatego zdaniem organu przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest uzasadnione.

### **Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.**

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzję wydano w oparciu o:

- art. 104 ustawy Kpa stwierdzający, iż organ administracji załatwia sprawę przez wydanie decyzji,
- art. 84 oraz art. 85 ustawy ooś, które mówią, co powinna zwierać decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

### **POUCZENIE**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z upoważnienia Wójta  
Kierownik Referatu  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa  
Agnieszka Kunz

#### Otrzymują:

- Inwestor(zpo)
- Strony postępowania zgodnie z art. 49 kpa
- A/a

#### Do wiadomości (e-doręczenia):

- Starostwo Powiatowe w Koszalinie
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie, WST w Koszalinie,
- PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie

## Załącznik nr 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Biesiekierz znak UG.OŚR.Ś.6220.11.22.2025.KA z dnia 20.02.2026 r. dla przedsięwzięcia pn. „**Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie ewidencyjnym Stare Bielice, w gminie Biesiekierz**”, na wniosek inwestorów : Pani ..., zam. ...., Pana ....., zam. ...., Pani ....., zam. ...., Pana ..... zam. ul. ...., reprezentowanych przez Pełnomocnika, Panią ....., zam. ....

### CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie do 36 sztuk wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym dróg dojazdowych na terenie działek nr 102/4, 102/21, 102/23, 102/25, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31 w obrębie Stare Bielice, zajmujących łącznie powierzchnię 6,2604 ha, z czego pod projektowaną inwestycję inwestor planuje przeznaczyć do 4,8300 ha (do 48 300 m<sup>2</sup>).

W ramach przedsięwzięcia przyjęto, że na potrzeby realizacji planowanej zabudowy całość terenu inwestycyjnego zostanie poddana podziałowi geodezyjnemu na mniejsze działki, przeznaczone pod budynki mieszkalne jednorodzinne oraz działki drogowe.

Według przyjętej koncepcji założono zatem wydzielenie 40 działek o powierzchni wielkości rzędu od 823 m<sup>2</sup> do 3 600 m<sup>2</sup>, z czego 36 parceli zostanie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a 4 z działek pod drogi dojazdowe. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przyjęto, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 160 m<sup>2</sup>. Ponadto, dla każdej z wydzielonych nieruchomości przy projektowanych budynkach zaplanowano tereny utwardzone o powierzchni około 150 m<sup>2</sup>. Wstępnie przyjęto, że powierzchnia jaka zostanie wykorzystana pod budowę dróg dojazdowych do obiektów wyniesie łącznie około 9 241 m<sup>2</sup>.

Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ww. nieruchomości został sklasyfikowany jako grunty orne RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe PsIV oraz łąki LVI. Teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę projektowanymi budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą graniczy i sąsiaduje z następującymi działkami:

- od północy — z działką nr 36 w obrębie Stare Bielice — drogą gminną, z działkami nr 102/2, 102/3, 102/5 w obrębie Stare Bielice — z gruntami rolnymi zabudowanymi, z działkami nr 102/12, 102/15 w obrębie Stare Bielice — z terenami mieszkaniowymi, dalej z działkami nr 102/10, 102/11, 102/13, 102/14, 102/16, 102/17 w obrębie Stare Bielice — z terenami w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,
- od wschodu — z działkami nr 104/5, 731/9 w obrębie Stare Bielice — z terenami mieszkaniowymi,
- od zachodu — z działką nr 731/1 w obrębie Stare Bielice — z użytkami leśnymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa w trwałym Zarządzie Nadleśnictwa Karnieszewice,
- od południa — z działką nr 103/9 w obrębie Stare Bielice — z gruntami rolnymi zabudowanymi, dalej z działkami nr 103/2, 103/3, 103/4, 103/8 w obrębie Stare Bielice — użytkowanymi rolniczo.

Planowane budynki zostaną wybudowane w technologii tradycyjnej murowanej lub monolitycznej szkieletowej, z dopuszczeniem elementów prefabrykowanych, o powierzchni zabudowy do 160 m<sup>2</sup>,

trwale połączone z gruntem, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką, wyposażone we wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne m.in.: w wodną, kanalizacyjną, elektryczną oraz kocioł na gaz (opcjonalnie w zależności od wyboru potencjalnych użytkowników nowopowstałych budynków dopuszcza się ogrzewanie elektryczne lub pompę ciepła). Wnioskodawca zakłada, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m (będą to obiekty należące do kategorii tzw. budynków niskich). Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie przekroczy 20% z powierzchni.

Ponadto, przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW60009, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i słabym stanem ilościowym. Stan ogólny dla JCWPd określono jako słaby. Dodatkowo, znajduje się ono poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych), a także nie jest zlokalizowane na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi.

Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Jednocześnie można stwierdzić, że cel przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Teren inwestycyjny zlokalizowany jest poza granicami obszarów podlegających ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r., poz. 13).

Z upoważnienia Wójta  
Kierownik Referatu  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa  
Agnieszka Kunz