

UG.OŚR.Ś.6220.12.17.2025. 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 inwestora Pana, zam. ul., reprezentowanego przez Pełnomocnika, Panią, ul.,, dla przedsięwzięcia **pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, 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 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, 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) Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych uszczelnić np. poprzez ułożenie warstwy folii.

- 5) Projektowaną zabudowę zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej , natomiast ścieki bytowe powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy, odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywację skażonego obszaru.
- 9) 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.
- 10) Budowę należy wyposażać w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
- 11) Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.
- 12) Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję, należy zidentyfikować ewentualne niezewidencjonowane urządzenia melioracyjne (rowy, rurociągi podziemne). W przypadku ich uszkodzenia bądź zniszczenia, należy dokonać niezwłocznych napraw lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
- 13) W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną, zgodnie z art. 394 ust.1 pkt 8 ustawy Prawo Wodne.
- 14) Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualnie szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiada inwestor -.....

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

UZASADNIENIE

W dniu 16.09.2025 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu), do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Pana, zam. ul., reprezentowanego przez Pełnomocnika, Panią, ul.,, dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, 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 zagospodarowania terenu na informatycznym nośniku danych – 4 płyty CD.
- 6) Pismo GDDKiA dot. przejścia dolnego dla dużych zwierząt MS-101AE17 o parametrach 16,2 x 3,5 m, zlokalizowanego w odległości ok. 217 m od granicy działki 60/6, obręb ewidencyjny Gniazdowo, gmina Biesiekierz.
- 7) Dowód wniesienia opłaty skarbowej za wydanie decyzji środowiskowej w kwocie 205 zł- 1 egzemplarz w wersji papierowej.
- 8) Pełnomocnictwo wraz z dołączonym potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 17 zł

Pismem z dnia 24.09.2025 r. znak UG.OŚR.Ś.6220.12.2.2025.KA tutejszy organ wystąpił z wnioskiem do tutejszego Referatu Planowania Przestrzennego , Budownictwa i Nieruchomości o wydanie zaświadczenia, czy dla działek nr 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, w gminie Biesiekierz” istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W dniu 26.09.2025r., na podstawie zaświadczenia znak UG.PBN.PP.6727.268.2025.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.6220.12.4.2025.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 inwestor, Pan, zam. ul., nie jest podmiotem zależnym 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.6220.12.6.2025.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.6220.12.7.2025.KA poinformowano je o wszczętym postępowaniu.

- W dniu 06.11.2025 r. (data wpływu do tutejszego organu), postanowieniem znak WST-K.4220.320.2025.MG, RDOŚ po analizie przedłożonego materiału dowodowego, wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, określając jednakże istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony cennych wartości przyrodniczych, 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) Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych uszczelnić np. poprzez ułożenie warstwy folii.
- 5) Projektowaną zabudowę zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy, odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Zostały one zawarte w niniejszej decyzji

- W dniu 12.11.2025 r. Dyrektor PGW Wody Polskie wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji o informacje, czy przedmiotowy wniosek dotyczy podziału i zabudowy działek nr 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, w gminie Biesiekierz przez obecnego właściciela tych działek czy tylko ich podziału i sprzedaży innym inwestorom, pod zabudowę mieszkaniową oraz o informację o planowanych działaniach w przypadku stwierdzenia na etapie realizacji inwestycji, niezewidencjonowanych podziemnych urządzeń melioracyjnych. W informacji należało przedstawić sposób ich zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub ewentualny plan ich przebudowy oraz informację o działaniach, jakie podejmie inwestor, w przypadku ich uszkodzenia.

- W dniu 14.11.2025 r. - W dniu 1.11.2025 r. pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.12.10.2025.KA tutejszy organ wezwał pełnomocnika inwestora do przedłożenia ww. uzupełnień dokumentacji.

- W dniu 24.11.2025 r. Pełnomocnik inwestora złożyła ww. uzupełnienia.
 - W dniu 28.11.2025 r. pismem znak UG.OŚR.Ś.6220.12.12.2025.KA tutejszy organ przekazał ww. uzupełnienia do organów opiniujących.
 - 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) 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.
 - 2) 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.
 - 3) W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, 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 gruntowo-wodnego.
 - 5) Budowę należy wyposażać 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) Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję, należy zidentyfikować ewentualne niezewidencjonowane urządzenia melioracyjne (rowy, rurociągi podziemne). W przypadku ich uszkodzenia bądź zniszczenia, należy dokonać niezwłocznych napraw lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
 - 8) W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną, zgodnie z art. 394 ust.1 pkt 8 ustawy Prawo Wodne.
 - 9) Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualnie szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiada inwestor -.....
 - Pismem z dnia 4.12.2025 r. znak WST-K.4220.320.2025.MG.2 RDOŚ podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w postanowieniu z dnia 06.11.2025 r. znak WST-K.4220.320.2025.MG o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i o podtrzymaniu warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, wyrażone ww. postanowieniu.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o oś –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 07.01.2025 r., znak: UG.OŚR.Ś.6220.12.14.2025.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 Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia, zwaną dalej KIP, KIP oraz opinią RDOŚ, przedmiotowe **przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogi dojazdowej, na terenie działek nr 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, zajmujących łącznie powierzchnię 20 728 m², przy czym pod projektowaną inwestycję planuje się przeznaczyć do 20 051 m².**

W związku z planowaną zabudową przyjęty obszar inwestycyjny zostanie podzielony na 18 mniejszych działek o powierzchni wielkości rzędu od 722 m² do 4 676 m². Wjazd na teren projektowanej zabudowy będzie realizowany od strony północnej z dróg publicznych, tj. z działki nr 61/1 w obrębie Gniazdowo oraz działki nr 21/2 w obrębie Stare Bielice, a następnie poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych (tj. działkę nr 60/6, 60/30 w obrębie Gniazdowo).

Zgodnie ze wstępną koncepcją podziału terenu inwestycyjnego, powierzchnia działki drogowej będzie wynosić 4 676 m². Grunty znajdujące się w granicach działek inwestycyjnych zostały sklasyfikowane jako grunty orne RIVa.

Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę projektowanymi budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą graniczy i sąsiaduje z następującymi działkami:

od północy – z działkami nr 61/1 w obrębie Gniazdowo oraz 21/2 w obrębie Stare Bielice – drogami publicznymi, z działkami nr 60/14, 60/16 – z terenami mieszkaniowymi, dalej z działkami nr 60/22, 60/24, 60/27, 60/28, 60/29, 60/30 w obrębie Gniazdowo – z terenami w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,

od wschodu – z działkami nr 22/5, 22/24, 22/25, 22/26, 22/15 w obrębie Stare Bielice – z terenami w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,

od zachodu z działkami nr 60/20, 60/26 w obrębie Gniazdowo – z terenami mieszkaniowymi, z działką nr 60/3 w obrębie Gniazdowo – użytkowaną rolniczo,

od południa – z działką nr 62 w obrębie Gniazdowo – użytkowaną rolniczo.

Zgodnie z dokumentacją, projektowany zespół budynków może być realizowany etapowo. Dla poszczególnych etapów zakłada się możliwość uzyskiwania odrębnych pozwoleń na budowę. Aktualnie brak jest szczegółowych projektów dla poszczególnych budynków. Planowane do realizacji obiekty zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką. Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m (będą to obiekty należące do kategorii tzw. budynków niskich).

Na potrzeby niniejszego postępowania inwestor przyjął, że 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 cementowo-piaskowej, 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. Projektowana droga będzie posiadała 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.

Dojazd do terenu inwestycyjnego zostanie zapewniony z dróg publicznych, tj. z działki nr 61/1 w obrębie Gniazdowo oraz nr 21/2 w obrębie Stare Bielice, a następnie poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych.

Z przedstawionych w dokumentacji informacji wynika, iż w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, grunty rolne. T

Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 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.

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 Gniazdowo, na terenie działek nr 60/6, 60/30. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, grunty rolne. Jak wspomniano wcześniej, 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%. Za piaszczystymi mierzejami, przekształconymi przez wiatr w wały wydmore, wytworzyły się odcięte od morza jeziora i torfowiska. Największe jeziora, Łebsko, Gardno i Jamno, to przykłady typowych jezior przybrzeżnych, dość dużych, lecz płytkich, o płaskich, bagnistych brzegach. Poziomy wodonośne występują w utworach czwartorzędowych, na ogół płytko pod powierzchnią terenu.

W użytkowaniu gruntów zaznacza się równowaga udziału gruntów ornych około 38% i terenów leśnych zajmujących 33% terenu. Łąki i pastwiska stanowią 14%, a tereny zurbanizowane 4%. Naturalną roślinność potencjalną tworzą głównie lasy bukowe i z udziałem buka, z przewagą zbiorowisk kwaśnej i żyznej buczyny niżowej oraz acydofilnych lasów bukowo-dębowych, a także suboceanicznych grądów. W obniżeniach dolin i pradolin dominują siedliska lasów łęgowych. Często spotykane są torfowiska wysokie i przejściowe oraz bory i brzeziny bagienne. W regionie występują głównie krajobrazy glacialne i fluwioglacialne, przede wszystkim równinne i faliste, wzgórzowe, lokalnie pagórkowate. Przecinają je krajobrazy dolin i obniżeń równin zalewowych oraz terasowych, reprezentowane przez pradoliny oraz doliny przymorskich rzek. Na większości przybrzeżnych mierzei występują krajobrazy eoliczne wzgórz i pagórków wydmorewych.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ww. nieruchomości został sklasyfikowany jako grunty orne RIVa.

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. Jest to teren od lat użytkowany rolniczo, na którym stosuje się zmienny płodozmian. W momencie przeprowadzania wizji lokalnej wysiana była pszenica. Na obrzeżach oraz na ścieżkach dojazdowych do upraw występuje typowa roślinność należąca do zbiorowisk ruderalnych oraz polnych, tj. m.in.: koniczyzna biała (*Trifolium repens*), babka zwyczajna (*Plantago major*), wiechlina roczna (*Poa annua*), przytulia czepna (*Galium aparine*), wilczomlec sosnka (*Euphorbia cyparissias*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*).

Na terenie działek inwestycyjnych nie występują zadrzewienia oraz zakrzewienia, w związku z czym nie przewiduje się ich usunięcia. Przez obszar inwestycyjny przechodzi za to napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz grunty rolne. Obszar przeznaczony pod zainwestowanie nie odznacza się zatem szczególną atrakcyjnością wizualną krajobrazu.

Zgodnie z KIP, w przypadku analizy faunistycznej, na terenie inwestycyjnym nie

stwierdzono śladów obecności przedstawicieli ssaków. W przypadku analizy faunistycznej, na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono śladów obecności przedstawicieli ssaków. Natomiast od strony zachodniej inwestycji, w miejscu upraw polowych z udziałem zbóż 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, gadów ani siedlisk sprzyjających ich rozrodowi, czy okresowemu bytowaniu. Na obszarze poddanym analizie nie ma zbiorników wodnych, mokradeł stanowiących potencjalne miejsca do ich rozrodu. Takie środowisko wraz z silną presją antropogeniczną nie gwarantuje także odpowiedniej bazy siedliskowej dla tych zwierząt.

W zakresie ornitofauny, teren przeznaczony pod zainwestowanie położony jest w krajobrazie typowo rolniczym z udziałem upraw polowych, głównie zbóż. W trakcie kontroli w miejscu przeznaczonym pod zainwestowanie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zaobserwowano przelatujące gatunki ptaków charakterystyczne dla terenów otwartych, objęte ścisłą ochroną gatunkową, tj.: skowronek (*Alauda arvensis*), potrzasz (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 na północ oraz na zachód od granic działek inwestycyjnych, tutejszy organ uznał że teren planowanego przedsięwzięcia nie stanowi miejsca szczególnie atrakcyjnego dla zwierząt do ich bytowania i rozrodu. Z uwagi na powyższe, 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 stanowić 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.

Tutejszy organ, po analizie dokumentacji ustalił, że 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 m³ materiału konieczne będzie wykorzystanie od 100-400 l wody, co w przeliczeniu dla 80 m³ betonu (w przypadku budowy 1 budynku mieszkalnego) spowoduje zużycie wody w ilości od 8 do 32 m³ (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 m³, 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 m³ (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 dm³/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 m³. 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 użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m³/miesiąc (400 dm³/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.

Zgodnie z KIP, 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 m³,
- pustaki ceramiczne 10 000 sztuk,
- więźba dachowa 20 m³,
- dachówka ceramiczna 240 m²,
- styropian 50 m³,
- cement 12 Mg,
- piasek 50 m³,
- folia izolacyjna 250 m².

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-ladowarka 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 jednorodzinnego (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 m³ (100 dm³/dobę). Przy założeniu użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m³/miesiąc (400 dm³/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. W związku z realizacją łącznie 17 budynków zamieszkanych przez jedno gospodarstwo domowe, zużycie energii elektrycznej w skali roku dla wszystkich budynków może wynieść około 35 MWh. Przedstawione wyniki obliczeń są wyłącznie danymi szacunkowymi. 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 inwestor założył, że 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/m³, maksymalny godzinowy pobór gazu dla pojedynczego kotła (pojedynczego budynku mieszkalnego), przy założeniu pracy przez pełną godzinę z mocą znamionową, wyniesie 5 m³/h. W przeliczeniu na 17 domów jednorodzinnych daje łączne maksymalne zużycie gazu Ls na poziomie 85 m³/h, przy czym należy zaznaczyć, że jest to wyłącznie teoretyczna wartość przy założeniu pracy w ciągu jednej godziny, z mocą znamionową, wszystkich kotłów jednocześnie. W ujęciu ogólnym średnie zużycie gazu przypadające na budynek wolnostojący wynosi około 2 600 m³/rok.

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 2021 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. Na etapie

eksploatacji inwestycji może wystąpić emisja gazów i pyłów do powietrza związana ze spalaniem paliw w silnikach spalinowych samochodów osobowych, należących do osób zamieszkujących planowaną zabudowę, jednak oddziaływanie to będzie krótkotrwałe i ograniczone do terenu stanowiącego miejsce realizacji inwestycji. Emisje te będą miały charakter niezorganizowany, będą pomijalnie małe i nie będą miały istotnego wpływu na jakość powietrza na rozpatrywanym terenie.

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 krótkotrwałe. 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.). Na podstawie KIP, tutejszy organ ustalił, że 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.

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 niezorganizowany.

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 niezorganizowana 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 2021 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.

Tutejszy organ ustalił także, że 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 eksploatacji projektowanych budynków wytwarzane ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Przy założeniu użytkowania budynku mieszkalnego przez średnio 4 osoby, zużycie wody w jednym domu kształtować się może na poziomie około 12 m³/miesiąc (400 dm³/dobę). W związku z tym zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych, przy realizacji 17 budynków mieszkalnych może wynieść łącznie około 7 m³/dobę (204 m³/miesiąc). Tym samym ilość wytwarzanych ścieków bytowych powstających na etapie eksploatacji z projektowanych budynków w liczbie 17 będzie kształtowała się na poziomie 7 m³/dobę (204 m³/miesiąc).

Ponadto celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego postawiono w niniejszej decyzji warunek, aby miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie folii zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu), a także aby 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.

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 m³/miesiąc (400 dm³/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 uszczelniających.

Projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej. Wszystkie ścieki, jak również wody opadowe oraz roztopowe z dróg i parkingów, kierowane będą do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

Na podstawie KIP, tutejszy organ ustalił, że działki inwestycyjne znajdują się poza terenami zalewowymi, w związku z czym nie występuje zagrożenie zalaniem w czasie powodzi. Ponadto, zgodnie z KIP ustalono, że zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.) do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należą:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie znajduje się w granicach żadnego z ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Odległość terenu inwestycyjnego od najbliższego obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (w typ przypadku obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie oraz wysokie) wynosi około 3,8 km.

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. Niemniej jednak ze względu na stosowanie w trakcie prac sprzętu mechanicznego napędzanego paliwem zawierającym komponenty ropopochodne, należy szczególną uwagę zwrócić na zabezpieczenie sprzętu przed ewentualnym wystąpieniem niekontrolowanych wycieków paliwa. W celu przeciwdziałania tego typu zdarzeniom należy wykorzystywać do prac w pełni sprawny sprzęt mechaniczny,

przeprowadzać kontrole ich stanu oraz w obrębie przedsięwzięcia zabezpieczyć materiały i środki (sorbenty) do likwidacji ewentualnego wycieku paliwa.

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. Dlatego też tutejszy organ ustalił, że 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	IŁOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	2

15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	2
15 01 03	Opakowania z drewna	2,5
15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	0,2
17 02 03	Tworzywa sztuczne	2
17 04 05	Żelazo i stal	1
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,2
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	0,2
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03	10
20 03 01	Niesegregowane zmieszane odpady komunalne	4

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 związku z budową do 17 budynków przy założeniu, że średnio na 1 gospodarstwo domowe przypadały będą 4 osoby (szacowana liczba mieszkańców $17 \times 4 = 68$) otrzymujemy następującą ilość wytworzonych odpadów komunalnych:

$$68 \times 358 \text{ kg/rok} = 24\,344 \text{ kg/rok}$$

$$24\,344 \text{ kg/rok} \div 12 = 2\,028 \text{ kg/miesiąc}$$

W poniższej tabeli 2. Inwestor przedłożył rodzaje i szacunkowe ilości wytwarzanych odpadów, w odniesieniu do całego przedsięwzięcia w skali roku.

Tabela 2. Rodzaje i ilości wytwarzanych odpadów w przeliczeniu dla wszystkich projektowanych budynków

KOD	RODZAJE ODPADÓW	IŁOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	2
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	2
15 01 04	Opakowania z metali	0,4
15 01 07	Opakowania ze szkła	0,4
16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	2
20 01 01	Papier i tektura	2

20 01 02	Szkło	2
20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	2
20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	0,4
20 01 32	Leki inne niż wymienione w 20 01 31	0,4
20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	2
20 01 39	Tworzywa sztuczne	0,4
20 01 40	Metale	0,4
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	2
20 02 03	Inne odpady nieulegające biodegradacji	2
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	10

Charakter odpadów oraz ich sposób gromadzenia i unieszkodliwiania nie będzie generował niekorzystnych skutków środowiskowych. Zagospodarowanie odpadów będzie przebiegać zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach, przy czym właściciele poszczególnych nieruchomości będą zobowiązani do przestrzegania zasad selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na terenie własnych posesji, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. tj. przekazywania następujących frakcji wyselekcjonowanych z wytworzonych odpadów komunalnych: papieru, metali, tworzyw sztucznych, szkła, opakowań wielomateriałowych, odpadów zmieszanych. Ponadto będą zobowiązani do oddzielnego magazynowania i przekazywania do odbioru na zasadach określonych w regulaminie następujących odpadów komunalnych: 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. Minimalne pojemności oraz wymagane kolory pojemników służących do magazynowania odpadów komunalnych powinny spełniać wymagania określone w regulaminie. W oparciu o powyższe nie przewiduje się negatywnego oddziaływania w zakresie odpadów.

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 lęgowe 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 najbliższe 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:

- teren inwestycyjny zlokalizowany jest poza granicami obszarów podlegających ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 z

późn. zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie przyrody. Ponadto, w promieniu do 2 km od miejsca realizacji inwestycji znajdują się następujące obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- obszar Natura 2000, tj. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk, pn. „Bukowy Las Górki” (kod PLH320062) zlokalizowany w odległości około 180 m na północ od granic terenu inwestycyjnego,
- użytek ekologiczny o nazwie „Bagno Tatów” zlokalizowany w odległości około 1,3 km na południe od granic terenu stanowiącego miejsce realizacji inwestycji,
- rezerwat przyrody o nazwie „Parnowo” zlokalizowany w odległości około 1,5 km na południe od granic terenu przeznaczanego pod zainwestowanie.

Zgodnie z opisem przedstawionym w KIP, teren inwestycyjny zlokalizowany jest w odległości około 180 m 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. Niemniej jednak przeanalizowano, 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):

żyzne buczyny (*Dentario glandulosae* Fagenion, *Galio odorati*-Fagenion) – kod 9130,

grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*) □ kod 9160,

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

łęgowe 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.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest także w odległości około 1,3 km na południe 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 ostrożeńowych. 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.

Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest również w odległości około 1,5 km na południe od granic rezerwatu o nazwie „Parnowo”, ustanowionego zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 listopada 1976 r. w sprawie uznania za rezerwat 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 śródlęg Jezioro Tatkowskie wraz z pasem zbiorowisk szuwarowych i łąkowisk. Głównym celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie miejsc lęgowych rzadkich gatunków ptaków wodnych i błotnych. W obrębie rezerwatu występują następujące gatunki ptaków:

- myśliwca zwyczajny – (*Buteo buteo*),
- gęś gęgawa – (*Anser anser*),
- żuraw zwyczajny – (*Grus grus*),
- łabędź niemy – (*Cygnus olor*),
- świstunka,
- puszczyk zwyczajny (żerujący) – (*Falco tinnunculus*),
- łyska – (*Fulica atra*),
- piegża zwyczajna – (*Curruca curruca*),
- pokrzywnica,
- pliszka siwa – (*Motacilla alba*),
- brodziec kwokacz – (*Tringa nebularia*),
- brodziec piskliwiec – (*Actitis hypoleucos*),
- kokoszka zwyczajna – (*Gallinula chloropus*),
- błotniak stawowy – (*Circus aeruginosus*),
- dymówka – (*Hirundo rustica*),
- mewa śmieszka – (*Chroicocephalus ridibundus*),
- brzeczka – (*Locustella luscinioides*),
- trzcinka.

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

Inwestor przedłożył w KIP analizę odnośnie występowania korytarzy ekologicznych na terenie ww. przedsięwzięcia, których głównym celem jest zapewnienie ciągłości ekosystemów oraz

ochrona różnorodności biologicznej. Na podstawie przedłożonego materiału dowodowego wiadomo, iż teren inwestycyjny położony jest w granicach korytarza ekologicznego o nazwie „Pobrzeże Zachodniopomorskie” KPn-21B, stanowiącego obszar łączący różne siedliska przyrodnicze umożliwiające migrację i przemieszczanie się dzikich gatunków zwierząt, przyjmujące niekiedy postać dolin rzecznych, pasów zalesień, ciągów roślinnych, czy mozaiki pól i łąk. W miejscu przeznaczonym pod zainwestowanie nie występują bowiem doliny rzeczne, rozległe obszary bagienne, czy kompleksy leśne, tym samym wykazany obszar przez wzgląd na jego strukturę nie wchodzi w skład sieci lokalnych korytarzy ekologicznych i szlaków migracyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.

Dodatkowo, na potrzeby niniejszego postępowania Inwestor wystąpił do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Szczecinie z wnioskiem o udostępnienie informacji o środowisku i jego ochronie, odnośnie lokalizacji najbliższych drogowych przejść dla zwierząt występujących w ciągu drogi S6 od granic terenu stanowiącego miejsce realizacji inwestycji.

Zgodnie z pozyskanymi danymi tutejszy organ ustalił, że najbliższe tego typu przejścia dla zwierząt znajdują się w odległości około 217 m od granic działek inwestycyjnych i jest to tzw. przejście dolne dla dużych zwierząt MS-101AE17 o parametrach 16,2 x 3,5 m (załącznik nr 6 do przedłożonego opracowania).

Uwzględniając powyższe, realizacja oraz funkcjonowanie projektowanego przedsięwzięcia ze względu na jego charakter, skalę oraz fakt, że wszelkie oddziaływania zamkną się w granicach działek inwestycyjnych, nie spowodują zamknięcia korytarza ekologicznego oraz nie zakłócą swobodnej migracji zwierząt na ich terytorium bytowania.

Dlatego też należy stwierdzić, że 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. Realizacja inwestycji nie wiąże się z ingerencją w ciek i zbiorniki naturalne lub wycinką lasów. Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się, by realizacja przedsięwzięcia we wskazanej lokalizacji mogła skutkować negatywnym oddziaływaniem na najbliższej położone tereny objęte ochroną.

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. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie wyznaczono dotychczas rekomendowanych stref ochrony konserwatorskiej (ściślej ochrony konserwatorskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony ekspozycji). W miejscu realizacji inwestycji nie występują również strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

W rejonie planowanego przedsięwzięcia, tj. w odległości około 50 m na południe od granic terenu inwestycyjnego znajduje się jedynie stanowisko archeologiczne Gniazdowo nr 115, oznaczone w gminnej ewidencji zabytków jako: stanowisko Nr 7, AZP 15-20/31, objęte strefą „W III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Z ogólnodostępnych danych wynika także, że najbliższym usytuowanym obiektem wpisanym do

rejestr zabytków nieruchomych jest park dworski znajdujący się w odległości około 2,2 km na południowy 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./km².

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 przedłożonej przez inwestora dokumentacji oraz opinii PGW Wody Polskie, Teren przedsięwzięcia znajduje się w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) o nazwie „Strzeżenica” o kodzie RW600010456129. Jest to naturalna część wód, która w latach 2016-2021 była monitorowana. W IIaPGW zawarto ocenę stanu tej JCWP RW wykonaną na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (według klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.) z której wynika, że ta JCWP RW jest w złym stanie i jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych jakimi są: zły stan ekologiczny i poniżej dobrego stan chemiczny.

Zgodnie z ustaleniami RDW i zaktualizowanym planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (IIaPGW), teren przedmiotowego przedsięwzięcia położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW60009.

Według IIaPGW stan JCWPd PLGW60009 oceniono na słaby, przy słabym stanie ilościowym i dobrym stanie chemicznym. Ta JCWPd jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych pod względem stanu ilościowego.

Na podstawie opinii Dyrektora 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 (JCWP) Strzeżenica o kodzie RW600010456129. Jest to naturalna część wód, która charakteryzuje się złym stanem ekologicznym oraz stanem chemicznym poniżej dobrego. Celami środowiskowymi dla JCWP są: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [azot ogólny, IO, MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona.

Na podstawie tejże opinii PGW Wody Polskie, tutejszy organ ustalił, że planowana

inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych).

Mając zatem na uwadze że inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi, Dyrektor PGW Wody Polskie uznał, że przeprowadzanie 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).

Ponadto 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.

W związku z powyższym, tutejszy organ ustalił na podstawie opinii PGW Wody Polskie, że 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.

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,

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie do 17 sztuk wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogi dojazdowej na terenie działek nr 60/6, 60/30 w obrębie Gniazdowo, zajmujących łącznie powierzchnię 2,0729 ha, z czego pod projektowaną inwestycję planuje się przeznaczyć 2,0051 ha (20 051 m²). Teren inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się m.in.: tereny mieszkaniowe, tereny w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, grunty rolne.

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. Wschodnia część należy do segmentu kościerskiego synklinorium kościerzyńsko-puławskiego, a mniejszy fragment zachodni do segmentu pomorskiego antyklinorium śródpolskiego. Podłoże czwartorzędu zbudowane jest z osadów miocenu, oligocenu, a lokalnie eocenu i kredy. W powierzchniowej budowie geologicznej występują osady plejstoceńskie głównie gliny zwałowe, a miejscami zwłaszcza w części środkowej, piaski i żwiry wodnolodowcowe. Zaznacza się udział piasków, żwirów i głazów lodowcowych. W obniżeniach i dolinach występują najmłodsze osady holocenu, tworzące lokalnie większe powierzchnie równin torfowych w Pradolinie Redy-Łeby i w otoczeniu jezior przybrzeżnych. Wzdłuż wybrzeży obecne są holocenne osady piasków morskich i eolicznych, rozpowszechnione zwłaszcza na odcinkach mierzejowych.

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 wydmore, wytworzyły się odcięte od morza jeziora i torfowiska. W użytkowaniu gruntów zaznacza się równowaga udziału gruntów ornych około 38% i terenów leśnych zajmujących 33% terenu. Łąki i pastwiska stanowią 14%, a tereny zurbanizowane 4%. Naturalną roślinność potencjalną tworzą głównie lasy bukowe i z udziałem buka, z przewagą zbiorowisk kwaśnej i żyznej buczyny niżowej oraz acydofilnych lasów bukowo-dębowych, a także suboceanicznych grądów. W obniżeniach dolin i pradolin dominują siedliska lasów łęgowych. Często spotykane są torfowiska wysokie i przejściowe oraz bory i brzeziny bagienne. W regionie występują głównie krajobrazy glacialne i fluwioglacialne, przede wszystkim równinne i faliste, wzgórzowe, lokalnie pagórkowate. Przecinają je krajobrazy dolin i obniżeń równin zalewowych oraz terasowych, reprezentowane przez pradoliny oraz doliny przymorskich rzek. Na większości przybrzeżnych mierzei występują krajobrazy eoliczne wzgórz i pagórków wydmorewych.

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.

W odniesieniu do występowania wód podziemnych, tutejszy organ stwierdził na podstawie analizy przedłożonej w KIP, wykonanej według aktualnych badań Instytutu Hydrologii i Geologii Inżynierskiej AGH w Krakowie z 1990 r., że na terenie gminy Biesiekierz, nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP), które można by było zakwalifikować do obszarów najwyższej ochrony (ONO). Najbliższe Główne Zbiorniki Wód Podziemnych o nazwie „Zbiornik Szczecinek” oraz „Zbiornik Międzymorenowy Polanów” znajdują się w odległości około 32 km na południowy wschód oraz na wschód od granic terenu stanowiącego miejsce realizacji inwestycji. W oparciu o powyższe, analizowana gmina nie posiada ograniczeń przestrzennych w tym zakresie.

Analiza dokumentacji w odniesieniu do usłonecznienia wykazała, iż pod względem usłonecznienia obszar charakteryzuje się pewnym uprzywilejowaniem w stosunku do wnętrza

kraju, zwłaszcza w ciepłej porze roku, w okresie o najkorzystniejszych warunkach usłonecznienia od maja do sierpnia miesięczna liczba godzin ze słońcem jest rzędu 200, wobec kilkudziesięciu w okresie zimowym. Liczba godzin ze słońcem w ciągu dnia wykazuje pewne zróżnicowanie przestrzenne. Najmniej usłoneczone są tereny zacienione przez las, wzniesienia itp. Są to więc głównie zbocza północne o dużym spadku oraz tereny bezpośrednio graniczące ze ścianą lasu. Usłonecznienie warunkuje jeden z bardzo istotnych czynników bioklimatycznych – insolację. Roczny bieg insolacji zaznacza się maksimum w okresie wiosenno-letnim oraz minimum w zimie. W przebiegu dobowym największe natężenie insolacji przypada w lecie w godzinach od 11.00 do 12.00. W pozostałych miesiącach roku w godzinach od 12.00 do 13.00. Omawiany element charakteryzuje się pewną zmiennością przestrzenną. Bardzo dobrymi warunkami insolacyjnymi charakteryzują się tereny przybrzeżne, głównie z uwagi na dużą przezroczystość atmosfery oraz odbicie promieniowania słonecznego od lustra wody i jasnych gruntów piaszczystych. Zróżnicowanym natężeniem insolacji odznacza się teren wysoczyzny, gdzie element ten uwarunkowany jest rzeźbą terenu, najlepsze warunki panują na zboczach południowych o większym spadku, najgorsze na stokach północnych oraz na terenach zalesionych.

W odniesieniu do opadów, analizowany obszar charakteryzuje się podwyższoną sumą opadów, wynoszącą około 650–700 mm, przy czym suma ta rozkłada się nierównomiernie w ciągu całego roku. Zdecydowany wzrost opadów notowany jest w miesiącach letnich, głównie w lipcu. Minimum natomiast wczesną wiosną. W pozostałych miesiącach roku opad kształtuje się na prawie równym poziomie i wynosi 30-50 mm. Opady w poszczególnych porach roku różnią się od siebie zarówno ilością, jak i charakterem. O ile opady zimowe są na ogół długotrwałe, o tyle w lecie trwają krócej, charakteryzując się przy tym znacznym natężeniem. Opadom tym towarzyszą często burze występujące głównie w okresie letnim. W miesiącach zimowych zdarzają się sporadycznie, względnie nie występują wcale. Element ten charakteryzuje się na omawianym obszarze pewną zmiennością przestrzenną, warunkowaną rzeźbą terenu.

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 nieodzownie 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. W związku z tym, tutejszy organ stwierdził, że 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.

Tutejszy organ ustalił ponadto, że na terenie projektowanego przedsięwzięcia nie występują jakiegokolwiek przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym realizacja inwestycji nie wiąże się z wykonaniem prac rozbiórkowych tego typu przedsięwzięć.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, inwestor przedłożył informacje o planowanych rozwiązaniach, służących minimalizacji negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W przedłożonej dokumentacji inwestor przedłożył następujące rozwiązania:

- **ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY WÓD POWIERZCHNIOWYCH**

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza strefą oddziaływania na wody powierzchniowe. Niemniej jednak, w celu ochrony wód powierzchniowych:

- a) na etapie budowy przewiduje się rygorystyczne przestrzeganie reżimów technologicznych oraz stosowanie sprawnego technicznie sprzętu i wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- b) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. Z uwagi na powyższe, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania inwestycji na wody powierzchniowe.

- **ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH**

Planowane tereny utwardzone znajdować się będą powyżej zwierciadła statycznego wód

gruntowych. W związku z czym, wykopy nie będą wymagały odwodnienia, a tym samym nie będzie zachodzić wytworzenie leja depresyjnego wody. Nie przewiduje się wpływu planowanego przedsięwzięcia na wody podziemne. Niemniej jednak, przewiduje się następujące rozwiązania:

- a) na etapie budowy dla ochrony wód podziemnych i ograniczenia ingerencji w środowisko gruntowo-wodne:
 - zastosowanie sprawnego technicznie sprzętu budowlanego;
 - zastosowanie atestowanych materiałów budowlanych;
 - lokalizację zaplecza budowy na terenie posiadającym uszczelnioną nawierzchnię polegającą na zastosowaniu płyt betonowych i/lub folii uszczelniającej;
 - zastosowanie przenośnych sanitariatów typu Toi-Toi;
- b) na etapie eksploatacji podstawowym rozwiązaniem mającym na celu ochronę wód podziemnych będzie wykonanie i właściwa eksploatacja urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych z parkingów, chodników i dachu. Właściwa eksploatacja urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych, polegająca na bieżącym usuwaniu ewentualnych zanieczyszczeń z wpustów ulicznych dla zachowania ich drożności i umożliwienia sprawnego ich spływu do zbiorników magazynowych, a dalej do odbiornika lub w zależności od możliwości technicznych zbiorczej kanalizacji deszczowej.

ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

- a) na etapie budowy:
 - zdyktowanie i zdeponowanie nadkładu ziemi próchnicznej oraz jej wykorzystanie do rekultywacji terenu, po zakończeniu budowy;
 - zapewnienie zgodnego z wymogami ochrony środowiska postępowania z odpadami (selektywna zbiórka odpadów oraz przekazanie ich podmiotom wyspecjalizowanym, na podstawie umowy przekazania odpadów);
 - wykorzystanie sprzętu budowlanego w dobrym stanie technicznym;
 - wyposażenie placu budowy w zestaw sorbentów umożliwiających zebranie zanieczyszczenia w przypadku awarii sprzętu;
 - przeprowadzanie systematycznych przeglądów sprzętu i wykorzystanie mat chłonnych do podkładania pod urządzenia w czasie przerw w pracy;
 - podczas prowadzenia prac ziemnych w okresie bezdeszczowym, drogi i place manewrowe należy zraszać wodą w celu ograniczenia pylenia;
 - oszczędne gospodarowanie terenem;
- b) na etapie eksploatacji zagospodarowanie zielenią gruntów nieutwardzonych, dla utrwalenia gruntu i zapobieżenia erozji. Zakłada się, że wpływ planowanej inwestycji na gleby będzie niewielki i że projektowane obiekty nie wpłyną na stężenie substancji zanieczyszczających w glebie. Minimalizacja negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi oraz gleby wiąże się głównie z ograniczeniem rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń (przede wszystkim metali ciężkich i ropopochodnych). Zmniejszenie zagrożenia gleb związanego ze spływami zanieczyszczeń zapewnią proponowane systemy odprowadzania i oczyszczania wody opadowej z powierzchni utwardzonych oraz utrzymanie ich sprawności technicznej.

ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM SZATY ROŚLINNEJ

W ramach działań ochronnych drzewostanu przewiduje się m.in.:

- a) na etapie budowy ewentualne nowe nasadzenia drzew i krzewów (z wykorzystaniem rodzimych gatunków) w miejscach wskazanych w projekcie zieleni;
- b) na etapie eksploatacji właściwą pielęgnację terenów zielonych (uzupełnienia, nawożenie).

ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA

- a) na etapie budowy: W celu ograniczenia emisji substancji do powietrza na etapie realizacji inwestycji:
 - stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym;
 - stosować dobrą organizację robót i transportu, aby silniki maszyn i urządzeń nie funkcjonowały bez wykonywania pracy;
 - stosować materiały sypkie o odpowiedniej wilgotności. W przypadku, jeżeli materiały sypkie będą charakteryzowały się niską wilgotnością, w celu ograniczenia pylenia podczas przesypu proponuje się ich zraszanie, należy transportować materiały pyłące samochodami, których skrzynia ładunkowa wyposażona zostanie w plandekę ograniczającą pylenie transportowanego materiału;
 - wyłączać silniki pojazdów samochodowych oraz maszyn roboczych w trakcie przerw od pracy;
 - prace związane z odzyskiem odpadów (rozkruszanie elementów betonowych) prowadzić poza terenem inwestycji;
- b) na etapie eksploatacji:
 - zachowanie możliwe jak największej powierzchni biologicznie czynnej;
 - zastosowanie niskoemisyjnego sposobu ogrzewania projektowanych obiektów.

ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ:

- a) na etapie budowy:
 - stosować sprawne maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym;
 - unikać sytuacji, w których urządzenia o wysokim poziomie mocy akustycznej będą pracowały jednocześnie;
 - ograniczyć do minimum użycie urządzeń wibracyjnych;
 - ograniczyć do minimum pracę jałową silników maszyn i pojazdów;
 - stosować maszyny i urządzenia o niskiej emisji hałasu;
- b) na etapie eksploatacji:
 - utrzymanie nawierzchni placu i dróg wewnętrznych w dobrym stanie technicznym (systematyczne usuwanie ubytków nawierzchni) w celu umożliwienia płynnego ruchu pojazdów;
 - brak lokalizowania w projektowanym obiekcie usług uciążliwych pod względem oddziaływania akustycznego.

ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA ODPADAMI

Z odpadami należy postępować w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o odpadach. Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach, zagospodarowanie odpadów

powinno odbywać się według ustalonej hierarchii działań:

- zapobiegania powstawaniu odpadów poprzez stosowanie wszelkich możliwych działań ograniczających ich wytwarzanie (np. technologie bezodpadowe, stosowanie odpowiednich surowców i materiałów) oraz podejmowania działań pozwalających na utrzymanie ich ilości na możliwie najniższym poziomie (minimalizacji).
- selektywnego gromadzenia powstające odpady, usuwać je z miejsca powstawania lub wykorzystywać je na bieżąco na terenie inwestycji.
- poddania odpadów odzyskowi przez ponowne użycie lub recykling.
- unieszkodliwienia tych odpadów, których nie udało się poddać odzyskowi.

Odpady, co do których nie będzie istniała możliwość zagospodarowania przez odzysk bądź unieszkodliwianie na miejscu, będą przekazane innemu posiadaczowi odpadów, który będzie posiadał stosowne zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie gospodarowania odpadami. Składowanie odpadów w myśl ustawy uznane jest za ostateczną formę ich zagospodarowania i powinno dotyczyć tylko tych odpadów, których unieszkodliwienie w inny sposób było niemożliwe z przyczyn technologicznych lub było nieuzasadnione ekologicznie bądź ekonomicznie. Przy zapewnieniu warunków właściwej organizacji systemu gospodarki odpadami zarówno realizacja, jak i eksploatacja przedsięwzięcia, nie będzie generować znaczących oddziaływań na komponenty środowiska.

Po analizie powyższego oraz spełnieniu przez inwestorów warunków jakie zostały określone w niniejszej decyzji po zasięgnięciu organów opiniujących, tutejszy organ uznał, że 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 ooś, 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**.

- **Wariant zerowy**

Wariant zerowy będzie polegał na pozostawieniu terenu w stanie istniejącym. Obszar przeznaczony pod zainwestowanie jest niezabudowany i posiada charakter rolniczy. W wariantcie 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.

- **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 polega na budowie do 17 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr 60/6, 60/30 w obrębie Gniazdowo. 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, jakie elementy powinna zawierać 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 znak UG.OŚR.Ś.6220.12.17.2025.KA z dnia 16.02.2026 r. w sprawie wydania decyzji dla przedsięwzięcia pn. pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 60/6, 60/30 w obrębie ewidencyjnym Gniazdowo, w gminie Biesiekierz”. wydanej na wniosek inwestora Pana, zam. ul.reprezentowanego przez Pełnomocnika, Panią, ul.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie do 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych wynosi 2,0729 ha, z czego pod projektowaną inwestycję planuje się przeznaczyć 2,0051 ha. Według przyjętej koncepcji założono zatem wydzielenie 17 parceli o powierzchni wielkości rzędu od 722 m² do 1 235 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, a 1 z działek pod drogę dojazdową o powierzchni 4 676 m².

Działki inwestycyjne posiadają grunty orne klasy RIVa i do chwili obecnej użytkowane są rolniczo pod uprawę pszenicy. Na obrzeżach oraz na ścieżkach dojazdowych występuje typowa roślinność należąca do zbiorowisk ruderalnych oraz polnych, tj. m.in.: koniczyna biała, babka zwyczajna, wiechlina roczna, przytulia czepna, wilczomlecz sosnka, krwawnik pospolity.

Na terenie działek inwestycyjnych nie występują zadrzewienia oraz zakrzewienia, w związku z czym nie przewiduje się ich usunięcia.

Przez obszar inwestycyjny przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Przedsięwzięcie projektuje się w otoczeniu gruntów orných oraz istniejącej i będącej w trakcie zainwestowania zabudowy mieszkaniowej. Teren inwestycyjny przeznaczony pod zabudowę projektowanymi budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą graniczy i sąsiaduje z następującymi działkami:

- od północy — z działkami nr 61/1 w obrębie Gniazdowo oraz 21/2 w obrębie Stare Bielice — drogami publicznymi, z działkami nr 60/14, 60/16 obręb Gniazdowo — z terenami mieszkaniowymi, dalej z działkami nr 60/22, 60/24, 60/27, 60/28, 60/29, 60/30 w obrębie Gniazdowo — z terenami w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,
- od wschodu — z działkami nr 22/5, 22/24, 22/25, 22/26, 22/15 w obrębie Stare Bielice — z terenami w trakcie zainwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową,
- od zachodu — z działkami nr 60/20, 60/26 w obrębie Gniazdowo — z terenami mieszkaniowymi, z działką nr 60/3 w obrębie Gniazdowo — użytkowaną rolniczo,
- od południa — z działką nr 62 w obrębie Gniazdowo — użytkowaną rolniczo.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przyjęto, iż maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 140 m², w tym maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej wynosi 20% jej powierzchni. Dla każdej z wydzielonych nieruchomości przy projektowanych budynkach zaplanowano tereny utwardzone o powierzchni nieprzekraczającej 30% z powierzchni wydzielonej parceli.

- Planowane budynki zostaną wybudowane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterosпадowym krytym dachówką lub blachodachówką.

- Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość do 9 m.

W ramach niniejszego przedsięwzięcia wraz z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie równocześnie infrastruktura towarzysząca, umożliwiającą późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzna droga dojazdowa o szerokości około 8 m, umożliwiającą dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz sieci uzbrojenia terenu. 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.

Dojazd do terenu inwestycyjnego zostanie zapewniony z dróg publicznych, tj. z działki nr 61/1 w obrębie Gniazdowo oraz nr 21/2 w obrębie Stare Bielice, a następnie poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych.

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

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostanie zlokalizowane w granicach korytarza ekologicznego pn. „Pobrzeża zachodniopomorskie”, jednakże przedmiotowe budynki jednorodzinne zaplanowano w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym teren planowanego przedsięwzięcia nie stanowi miejsca szczególnie atrakcyjnego dla zwierząt do ich bytowania i rozrodu.

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 (JCWP) Strzeżenica o kodzie RW600010456129. Jest to naturalna część wód, która charakteryzuje się złym stanem ekologicznym oraz stanem chemicznym poniżej dobrego. Ponadto planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych). Z uwagi na powyższe, 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.

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.

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