

PP.6220.7.2023

## DECYZJA

Na podstawie

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz.572), zwanej dalej kpa
- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 80, art. 82 ust. 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 2024r. poz. 1222), zwanej dalej oos
- a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), zwanym dalej rozporządzeniem oos

po rozpatrzeniu wniosku Pauliny Cicheckiej, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin działającej z pełnomocnictwa Roberta Tomaszewskiego, ul. Dunin-Wąsowicza 8/9, 30-112 Kraków z dnia 30.04.2023r. (data wpływu do tutejszego urzędu 11.05.2023r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na terenie działek nr 156/5 – 156/82 obręb Kładno, gm. Będzino”

### USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na terenie działek nr 156/5 – 156/82 obręb Kładno, gm. Będzino”

#### I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami planowane przedsięwzięcie swoim zakresem obejmie realizację:

- a) zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, składających się z niepodpiwniczonych 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwuokalowych), które ostatecznie mogą być realizowane jako budynki pojedyncze, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu budowlanego wynoszącej od około 60 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> i wysokości w kalenicy do 9 m;
- b) powierzchni utwardzonych przy budynkach, wykonanych z np. kostki betonowej typu polbruk, płyty ażurowej lub geokraty;
- c) utwardzonej drogi dojazdowej, o szerokości około 3 m i całkowitej długości wynoszącej około 1,623 km;
- d) wewnętrznych przewodów sieci wodociągowej;
- e) bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe o pojemności każdego wynoszącej do 10 m<sup>3</sup>;
- f) sieci elektroenergetycznej i gazowej;
- g) opcjonalnie pompy ciepła;
- h) opcjonalnie systemu sieci kanalizacyjnej, ujmującego wody opadowe i roztopowe z projektowanej drogi oraz z dachów projektowanych budynków, bądź indywidualnych podziemnych zbiorników.

Na obecnym etapie zakłada się podział geodezyjny terenu objętego wnioskiem na działki wydzielone pod poszczególne budynki oraz pod drogę umożliwiającą dojazd do poszczególnych budynków.

Po zrealizowaniu przedsięwzięcia łączna maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie do 1,496 ha, utwardzenia terenu przy budynkach zajmą obszar o powierzchni do 1,87 ha, a powierzchnia biologicznie czynna w granicach działek przeznaczonych pod zabudowę nie będzie niższa niż 3,12612 ha.

Całkowita powierzchnia nieruchomości nr 156/5-156/82 obręb Kładno, na których planowane jest przedsięwzięcie wynosi 9,1134 ha. Przewiduje się przekształcenie terenu na całej powierzchni ww. nieruchomości gruntowych. Zgodnie z przedstawionymi informacjami przedmiotowe działki stanowią grunty orne (RIVa, RIVb, RV) i nieużytki (N) na

niewielkim fragmencie. Aktualnie obszar ten stanowi teren niezabudowany, pokryty niską roślinnością po obsiewie mieszkankami traw, z niewielkim udziałem gatunków segetalnych i ruderalnych oraz miejscami porośnięty rozproszonymi drzewami.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia wstępnie założono realizację 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwulokalowych). Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu łączna powierzchnia zabudowy projektowanych budynków mieszkalnych wynosi 14 086,7 m<sup>2</sup>.

Zakłada się, że projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, natomiast powstające ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej). W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – założono, że wody opadowe i roztopowe ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod budowę projektowanych budynków mieszkalnych oraz wody opadowe i roztopowe z dachów budynków będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych na wody opadowe i roztopowe. Budynki zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Wstępnie zakłada się, że projektowane budynki mogą być zasilane w gaz (ziemny zaazotowany typu Ls), a ogrzewanie projektowanych budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej realizowane będzie z wykorzystaniem (indywidualnych dla każdego z budynków/lokali w budynkach dwulokalowych) kotłów gazowych kondensacyjnych o mocy do 30 kW. Niemniej jednak, z uwagi na proponowane nowelizacje Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD), przyjmuje się, że ogrzewanie budynków i wody użytkowej może być również zrealizowane z wykorzystaniem pomp ciepła lub ogrzewania elektrycznego, bądź systemu hybrydowego, np. gdy ogrzewanie gazowe będzie wspierane przez pompę ciepła.

Projektowany zespół budynków może być realizowany etapowo. Dla poszczególnych etapów zakłada się możliwość uzyskiwania odrębnych pozwoleń na budowę.

Budynki zostały zaprojektowane jako niepodpiwniczone, z maksymalnie dwoma kondygnacjami nadziemnymi i maksymalną wysokość wynoszącą 9 m (będą to budynki należące do kategorii budynków niskich).

Miejsca postojowe oraz dojazdy i dojścia do poszczególnych budynków mieszkalnych projektuje się jako tereny utwardzone wykonane np. z kostki betonowej typu polbruk na podsypce cementowo-piaskowej, płyty ażurowej lub geokraty.

## **II. Warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**

1. Prace budowlano-montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>.
2. W przypadku rozpoczęcia i prowadzenia prac w okresie lęgowym ptaków (w tym wycinki drzew), do robót przystąpić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych, w celu zapobiegnięcia płoszenia ornitofauny podczas składania jaj i wychowu młodych. Kontrolę zaleca się przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów ornitofauny, prace należy wykonywać po stwierdzeniu przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.
3. Wycinkę prowadzić jedynie w niezbędnym zakresie, tj. w ilości do 68 szt. drzew.
4. Wszelkie zadrzewienia, które nie zostały przeznaczone do wycinki, a rosną w zasięgu prowadzonych prac, należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi do wysokości 2 m (np. poprzez osłonięcie pni drewnianymi listwami, tkaniną jutową, odpowiednimi matami itp.), a odsłonięte systemy korzeniowe zabezpieczyć przed przesuszaniem i przemarznięciem (np. zadbać, aby korzenie były odsłonięte możliwie jak najkrócej, jeżeli wykopy nie zostaną zakryte tego samego dnia; w czasie upałów bryłę korzeniową osłonić matami z geowłókniny lub juty). Prace ziemne w obrębie i w pobliżu systemu korzeniowego drzew należy prowadzić ręcznie. Po zakończeniu prac należy wykonać demontaż zastosowanych zabezpieczeń drzew.
5. W celu usunięcia stanowiska rdestowca ostrokończystego (*Reynoutria japonica*) oraz zapobieganiu rozprzestrzenianiu się tego gatunku na nowe tereny, należy usunąć roślinę metodą mechaniczną pod nadzorem botanicznym, tj. wykonać koszenie ręczne (np. kosą tradycyjną, kosą spalinową, maczetą, sekatorem), co najmniej 3 razy w ciągu roku, przy czym prace te powinny być przeprowadzone w pierwszej połowie maja, lipca i września. Następnie usunąć podziemne części rośliny poprzez wykopanie całej rośliny razem z kłączami lub usunąć ją z całej wierzchniej warstwy gleby zawierającej kłącza (do głębokości 2 m) i dokonać wymiany na glebę wolną od kłączy rdestowca. Glebę i fragmenty rośliny (tj. korzenie i biomase) należy odpowiednio zabezpieczyć (np. poprzez umieszczenie w szczelnym plastikowym worku lub pojemniku), a następnie

przekazać podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie unieszkodliwiania odpadów chemicznych.

6. Podczas realizacji przedsięwzięcia, zaplecze budowy wyposażać w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich niekontrolowanego wycieku zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć. Ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych postępować jak z odpadem niebezpiecznym.
7. Zaplecze budowy, tj. bazę materiałowo-sprzętową oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zlokalizować na nieprzepuszczalnym podłożu, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji, np. płytami betonowymi, geomembraną, ewentualnie materiałem izolacyjnym (np. plandeką elastyczną).
8. Tankowanie i naprawy pojazdów oraz sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych.
9. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn podczas realizacji robót. Przede wszystkim sprawdzenia, czy używane maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska, które dopuszczają je użycia.
10. Należy zapewnić odpowiednią organizację robót tak, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
11. Należy wyposażać teren budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbentów. Zużyty sorbent powinien być przekazany do utylizacji.
12. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywację skażonego terenu.
13. Naprawę i tankowanie sprzętu ( na etapie realizacji inwestycji ) można wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
14. Należy zapewnić pracownikom dostęp do sanitariatów, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków lub odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji.
15. Odpady, powstałe w wyniku realizacji inwestycji, należy gromadzić w wydzielonym miejscu o szczelnym podłożu, skąd powinny być oddawane regularnie do utylizacji.
16. W przypadku konieczności przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, zgodnie z Aft. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478).
17. W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych, zgodnie z Art. 394 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478).

### **III. W dokumentacji wymaganej do wydania stosownych decyzji (o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś), należy uwzględnić następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:**

1. W ramach przedmiotowej zabudowy zaprojektować zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, składających się z niepodpiwniczonych 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwulokalowych), które ostatecznie mogą być realizowane jako budynki pojedyncze, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu budowlanego wynoszącej od około 60 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> i wysokości w kalenicy do 9 m.
2. Łączna maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1,496 ha.
3. Przy każdym z budynków zaprojektować zbiornik bezodpływowy o pojemności do 10 m<sup>3</sup>.

### **IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych**

Poważna awaria zdefiniowana została w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54), zwanej dalej *ustawą poś* i jest to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Projektowane przedsięwzięcie z uwagi na jego zakres obejmujący realizację zabudowy mieszkaniowej nie niesie za sobą ryzyka wystąpienia poważnej awarii. Zgodnie z Załącznikiem do Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości

znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016, poz. 138) projektowanej zabudowy nie można zaliczyć do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Hipotetyczne sytuacje awaryjne, które mogłyby wystąpić na etapie budowy mogą być związane z awarią maszyn oraz pojazdów pracujących na placu budowy lub dowożących materiały na teren inwestycji. Z uwagi na ww. potencjalne ryzyko, teren zaplecza budowy zostanie wyposażony w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Wykorzystane sorbenty będą magazynowane w pojemnikach wykonanych z tworzyw sztucznych odpornych na działanie substancji, którymi będą zanieczyszczone sorbenty (np. polietylenu HDPE), odpornych na działanie warunków atmosferycznych. Będą to pojemniki szczelne, z zamknięciem.

Definicja katastrofy naturalnej została natomiast zawarta w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1897) i rozumie się przez nią zdarzenie związane z działaniem sił natury, w szczególności wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, długotrwałe występowanie ekstremalnych temperatur, osuwiska ziemi, pożary, susze, powodzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników, chorób roślin lub zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi albo też działanie innego żywiołu. Miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje się w klimatycznej strefie umiarkowanej cieplej (klimat przejściowy). Projektowane przedsięwzięcie znajduje się poza zasięgiem wód morskich. W związku z powyższym wystąpienie zjawisk takich jak wstrząsy sejsmiczne, huragany, czy sztormy jest mało prawdopodobne lub nierealne. Zgodnie z danymi pochodzącymi z Systemu Osłony Przeciwoświatowej Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie gminy Będzino, a więc również w miejscu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone osuwiskami. Na terenie Polski najczęściej dochodzi to katastrof naturalnych w postaci powodzi, przy czym teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Potencjalne zagrożenie mogą stanowić ewentualne pożary, susze, mrozy i śnieżyce, ulewne deszcze, silne wiatry. Prawidłowo zaprojektowane i wykonane budynki charakteryzowały się będą wymaganą odpornością na zagrożenia pożarowe. Teren budowy zostanie wyposażony w sprzęt niezbędny do gaszenia pożarów, który będzie regularnie sprawdzany, konserwowany i uzupełniany, zgodnie z wymaganiami producentów i przepisów przeciwpożarowych. Występowanie upałów i okresowych deficytów wody (susze) nie ma wpływu na eksploatację tego typu zabudowy (zasilanie budynków w wodę realizowane będzie z sieci wodociągowej). Prawidłowo posadowione i wykonane budynki odznaczały się będą dużą odpornością na obciążenie wiatrem i śniegiem, w związku z czym silne wiatry oraz intensywne opady atmosferyczne nie będą stanowiły istotnego zagrożenia dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Podsumowując, z ogólnodostępnych informacji nie wynika, aby miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia było zlokalizowane na terenie o szczególnym zagrożeniu wystąpienia katastrofy naturalnej (ryzyko wystąpienia tego typu zjawisk jest znikome), a projektowane przedsięwzięcie wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami będzie charakteryzować się wysoką odpornością na ewentualne wystąpienie katastrof naturalnych.

Katastrofa budowlana to, stosownie do treści art. 73 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023 r., poz. 682), niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów; nie jest katastrofą budowlaną: uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami; i awaria instalacji. Projektowane przedsięwzięcie zostanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy. Prawidłowo przeprowadzony proces budowlany projektowanego przedsięwzięcia ograniczy do minimum ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

## **V. Wymogi w zakresie transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

**VI. Nie nakłada się obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.**

**VII. Nie stwierdza się konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.**

**VIII. Nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 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 2022 r., poz. 1029)**

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 30.04.2023 (data wpływu do tutejszego urzędu 11.05.2023r.) Paulina Cichecka, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin działającej z pełnomocnictwa Roberta Tomaszewskiego, ul. Dunin-Wąsowicza 8/9, 30-112 Kraków, wystąpił do Wójta Gminy Będzino o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na terenie działek nr 156/5 – 156/82 obręb Kładno, gm. Będzino”

Do wniosku o wdanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono:

- 1) kartę informacyjną przedsięwzięcia, zwanej dalej „kip”
- 2) poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie;
- 3) mapę, w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1; w przypadku przedsięwzięć innych niż wymienione w pkt 4 mapę sporządza się na podkładzie wykonanym na podstawie kopii mapy ewidencyjnej, o której mowa w pkt 3;
- 4) wypisy z rejestru gruntów
- 5) potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 205 zł. za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- 6) potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł. za pełnomocnictwo
- 7) pełnomocnictwo udzielone na rzecz Pauliny Cicheckiej, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin

Obszar inwestycyjny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy o os uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Będzino.

Ze względu na to, że liczba stron prowadzonego postępowania zmierzającego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia przekracza 10 to zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy Kpa strony postępowania zawiadamiane są o każdej czynności organu w drodze obwieszczenia, które zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Będzino oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Będzinie i tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kładno.

W dniu 18.05.2023r. Wójt Gminy Będzino obwieszczeniem zawiadomił, strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszej inwestycji.

Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy ooś, zasięgnięto opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy ooś zasięgnięto opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy ooś zasięgnięto opinii Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 01.06.2023r. znak sprawy WST-K.4220.162.2023.MCD wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nałożył zakres raportu oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 07.06.2023r. (data wpływu do tutejszego urzędu 13.06.2023r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.114.2023.DL poinformował, iż po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia nie widzi podstaw prawnych do wydania opinii dla planowanego przedsięwzięcia. Ponadto ww. Organ stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ze względu na to, że „planowana inwestycja polegać będzie głównie na podziale w/w działki, a następnie sprzedania poszczególnych działek celem wykonania zabudowy mieszkaniowej przez nabywców”.

W dniu 19.06.2023r. Wójt Gminy Będzino przesłał do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Koszalinie prośbę o ponowne wydanie opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Tutejszy organ zwrócił uwagę, że zgodnie art.64 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wyraźnie stwierdza, że organ m.in. właściwy do wydania oceny wodnoprawnej wydaje opinie co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Tym samym oznacza to, że organ zasięgający opinii powinien otrzymać informację o istnieniu konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko bądź informację o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Przepisy prawa nie przewidują innego typu rozstrzygnięcia dla w/w kwestii poza wyżej wymienionymi.

Ponadto, nieuzasadnione wydaje się także wskazywanie przez Państwa oceny, iż dla przedsięwzięcia objętego przedmiotową sprawą nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zwłaszcza, że inny organ opiniujący – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie dwukrotnie w niniejszej sprawie (tj. także po uzupełnieniu przez wnioskodawcę karty informacyjnej), wyraził stanowisko, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Należy w tym miejscu zauważyć, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest decyzją uznaniową. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia, a organ właściwy do wydania tej decyzji winien przeprowadzić rzetelne postępowanie

przewidziane przepisami powołanej ustawy i jest zobligowany wydać tę decyzję, jeżeli inwestor spełni wymagania określone przepisami ustawy. Okoliczności uzasadniające odmowę wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostały przez ustawodawcę precyzyjnie określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (m.in. w art. 80 ust.2, art. 77 ust.1, art. 81 ust.1, art. 81 ust. 2 art.81 ust.3), tak więc jeżeli żadna z wymienionych wyżej okoliczności nie zachodzi, organ jest obowiązany do określenia środowiskowych uwarunkowań (z uzasadnienia Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 6 kwietnia 2023 r. - IV SA/Po 98/23).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 22.06.2023r. (data wpływu do tegoż urzędu 28.06.2023r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.114.1.2023.DL wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 28.06.2023r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia.

Pismem z dnia 04.07.2024r. inwestor przesłał pismo z prośbą o przedłużenie terminu na złożenie wnioskowanych wyjaśnień.

Pismem z dnia 07.08.2023r. inwestor przedstawił uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem karty informacyjnej, pismem z dnia 09.08.2023r. Wójt Gminy Będzino przesłał uzupełnienie karty informacyjnej do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 17.08.2023r. znak sprawy WST-K.4220.162.2023.MCD.2 podtrzymał opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdza potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 17.08.2024r. znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.163.2023.DL wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 29.09.2023r., znak sprawy PP.6220.7.2023 Wójt Gminy Będzino nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Następnie postanowieniem z dnia 29.09.2023r. zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 25.09.2023r. obwieszczeniem zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

W dniu 29.03.2024r inwestor przesłał do tegoż urzędu raport o oddziaływaniu na środowisko.

Postanowieniem z dnia 08.04.2023r. Wójt Gminy Będzino podjął postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na terenie działek nr 156/5 – 156/82 obręb Kładno, gm. Będzino”

W dniu 08.04.2024r. zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 16 ustawy oś Wójt Gminy Będzino zawiadomił, że w dniu 09.09.2022r. wpłynął raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na terenie działek nr 156/5 – 156/82 obręb Kładno, gm. Będzino” w toku postępowania wszczętego na wniosek złożony dnia 11.05.2024r. przez Paulinę Cichecką, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin działającej z pełnomocnictwa Roberta Tomaszewskiego, ul. Dunin-Wąsowicza 8/9, 30-112 Kraków o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy oś, dnia 08.04.2024r. Wójt Gminy Będzino zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, o uzgodnienie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 29, art. 33 ust. 1, art. 34 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 08.04.2024r. Wójt Gminy Będzino podał do publicznej wiadomości informację o:

- przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- organie właściwym do wydania decyzji;
- organach właściwych do wydania opinii i dokonania uzgodnień, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy ooś;
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu;
- możliwości składania uwag i wniosków;
- sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zakreślając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 16.04.2024r. do 15.05.2024r.
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

Powyższe obwieszczenie zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Będzino oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Będzinie, tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kładno oraz miejscu realizacji inwestycji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 08.05.2024r. znak sprawy WST-K.4221.33.2024.MCD wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 16.05.2024r. Wójt Gminy Będzino, na podstawie art. 50 § 1 kpa wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, określając zakres i nieprzekraczalny termin przedłożenia uzupełnienia do dnia 14.06.2024r.

Pismem z dnia 04.07.2024r. inwestor przesłał pismo z prośbą o przedłużenie terminu na złożenie wnioskowanych uzupełnień.

Pismem z dnia 25.06.2024r. inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu z dnia 03.07.2024r., (data wpływu do tutejszego urzędu 04.07.2024r.) znak sprawy WST-K.4221.33.2024.MCD.3 uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki (zawarte w sentencji decyzji – PKT I).

Na podstawie art. 29, art. 33 ust. 1, art. 34 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 08.07.2024r. Wójt Gminy Będzino podał do publicznej wiadomości informację o:

- przystąpieniu do ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- organie właściwym do wydania decyzji;
- organach właściwych do wydania opinii i dokonania uzgodnień, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy ooś;
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do wglądu;
- możliwości składania uwag i wniosków;
- sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zakreślając 21 dniowy termin ich składania, to jest od 15.07.2024r. do 13.08.2024r.
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

Powyższe obwieszczenie zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej Gminy Będzino oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Będzinie, tablicach ogłoszeń w Sołectwie Kładno oraz miejscu realizacji inwestycji.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 19.08.2024r. zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania, o otrzymanych opiniach.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 19.08.2024r. zawiadomił strony postępowania, że zostało zakończone postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie. Informując jednocześnie o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie.

Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do przedmiotowego postępowania.



W niniejszym rozstrzygnięciu, Wójt Gminy uwzględnił:

- informacje określone w raporcie oddziaływania na środowisko
  - uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 03.07.2024r., (data wpływu do tutejszego urzędu 04.07.2024r.) znak sprawy WST-K.4221.33.2024.MCD.3
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia pismem z dnia 07.06.2023r. (data wpływu do tutejszego urzędu 13.06.2023r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.114.2023.DL
- szczegółowe uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), a mianowicie:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno, gm. Będzino

Na obecnym etapie zakłada się budowę 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwulokalowych). Projektowane budynki będą posadowione w granicach działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno, gm. Będzino. W ujęciu szczegółowym, na terenie ww. działek zaplanowano następujące budynki:

- w granicach działek nr: 156/65-156/82 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/1) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działek nr: 156/11-156/28 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/2) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działek nr: 156/29-156/46 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/3) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działek nr: 156/47-156/64 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/4) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/5 – 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych pojedynczych i 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/6 – 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/7 – 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/8 – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/9 – 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych pojedynczych i 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych).

Wjazd na teren projektowanej zabudowy realizowany będzie z działki drogowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 66/1 obręb Kładno, przylegającej do terenu inwestycyjnego od południa oraz z działki drogowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 65 obręb Kładno, przylegającej do terenu inwestycyjnego od wschodu. W obrębie terenu inwestycyjnego znajduje się działka nr 156/10 obręb Kładno, która stanowiła będzie drogę dojazdową prowadzącą do poszczególnych parceli, na których zakłada się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno, gm. Będzino (o łącznej powierzchni 7,8153 ha) oraz drogi umożliwiającej dojazd do poszczególnych budynków zaplanowanej w granicach działki inwestycyjnej nr 156/10 obręb Kładno, gm. Będzino (o powierzchni 1,2981 ha). W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia wstępnie założono realizację 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwulokalowych). Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu łączna powierzchnia zabudowy projektowanych budynków mieszkalnych wynosi 14 086,7 m<sup>2</sup>, przy czym przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 60 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 100 m<sup>2</sup>, co daje łączną powierzchnię zabudowy budynków na poziomie 14 960 m<sup>2</sup>. Wartość 14 960 m<sup>2</sup> uznaje się więc jako łączną maksymalną powierzchnię zabudowy projektowanych budynków. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, poza ww. zabudową budynkami mieszkalnymi przewiduje się również realizację powierzchni utwardzonych przy projektowanych budynkach. Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu łączna powierzchnia utwardzona przy budynkach mieszkalnych wynosi 8 518,5 m<sup>2</sup>, przy czym przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 75 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 125 m<sup>2</sup>, co daje łączną powierzchnię terenów utwardzonych

w granicach docelowo wydzielonych parceli przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych na poziomie 18 700 m<sup>2</sup>. Wartość 18 700 m<sup>2</sup> uznaje się więc jako łączną maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych w granicach działek przeznaczonych pod posadowienie budynków. Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu powierzchnia czynna biologicznie w granicach działek przeznaczonych do zagospodarowania projektowanymi budynkami wynosi 55 547,8 m<sup>2</sup>, przy czym przyjmuje się, że docelowo będzie ona nie niższa niż 31 261,2 m<sup>2</sup>, tj. nie mniej niż 40% z powierzchni całkowitej działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno. Wartość 31 261,2 m<sup>2</sup> uznaje się więc jako minimalną powierzchnię biologicznie czynną w graniach działek przeznaczonych pod posadowienie budynków. Projektowana na działce nr 156/10 obręb Kładno droga dojazdowa będzie drogą o nawierzchni twardej, a jej długość przekracza 1 km.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia realizowana będzie również infrastruktura towarzysząca, w tym: sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, wodociągowa, sieć kanalizacji deszczowej, zbiorniki na deszczówkę oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej). Ponadto w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się realizację drogi o nawierzchni twardej w granicach działki nr 156/10 obręb Kładno. Wstępnie zakłada się, że projektowane budynki mogą być zasilane w gaz (ziemny zaazotowany typu Ls), a ogrzewanie projektowanych budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej realizowane będzie z wykorzystaniem (indywidualnych dla każdego z budynków/lokali w budynkach dwulokalowych) kotłów gazowych kondensacyjnych o mocy do 30 kW. Niemniej jednak, z uwagi na proponowane nowelizacje Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD), przyjmuje się, że ogrzewanie budynków i wody użytkowej może być również zrealizowane z wykorzystaniem pomp ciepła lub ogrzewania elektrycznego, bądź systemu hybrydowego, np. gdy ogrzewanie gazowe będzie wspierane przez pompę ciepła.

Wstępnie założono, iż planowane do realizacji budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterosпадowym krytym dachówką lub blachodachówką. Zakłada się, że budynki będą posiadały maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość wynoszącą 9 m. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone. Przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 60 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 100 m<sup>2</sup>, co daje łączną maksymalną powierzchnię zabudowy budynków na poziomie 14 960 m<sup>2</sup>. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się również realizację powierzchni utwardzonych przy projektowanych budynkach. Przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 75 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 125 m<sup>2</sup>, co daje łączną maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych w granicach docelowo wydzielonych parceli przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych na poziomie 18 700 m<sup>2</sup>. Zakłada się, że tereny utwardzone zostaną wykonane z kostki betonowej POLBRUK na podsypce cementowo-piaskowej, płyty ażurowej lub geokraty. Zakłada się, że każda z wydzielonych parceli pod budynki mieszkalne jednorodzinne może zostać ogrodzona. Minimum 40% z powierzchni poszczególnych, docelowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę projektowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (działek nr 156/5-156/9 i 156/11-156/82), stanowiło będzie powierzchnię czynną biologicznie. Wstępnie przyjęto, iż na każdej parceli, od strony granicy sąsiadującej z projektowaną drogą dojazdową, będą wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów komunalnych – ułatwi to odbiór odpadów z poszczególnych posesji.

Wskazano, że inwestycję przewiduje się realizować etapowo, przy czym szacunkowy czas realizacji pojedynczego budynku w konstrukcji murowanej potrwa około 1-1,5 roku, przy czym przewiduje się jednoczesną realizację kilku budynków. W przypadku realizacji budynku w konstrukcji drewnianej czas ten będzie krótszy. Wg założeń inwestora proces inwestycyjny może trwać łącznie do 5-7 lat, niemniej jednak nie można wykluczyć, że będzie prowadzony przez dłuższy okres.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast ww. nieruchomości gruntowe objęte są zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, przyjętym uchwałą Nr LXXXIX/507/24 Rady Gminy Będzino z dnia 01.02.2024r. zgodnie z którym teren przeznaczony pod przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowany jest w granicach obszarów potencjalnych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę.

W fazie budowy planowana inwestycja będzie źródłem odpadów, emisji gazów i pyłów do powietrza, a także hałasu do środowiska.

Zasadniczym źródłem hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie praca maszyn i urządzeń budowlanych, narzędzi montażowych oraz hałas komunikacyjny związany z ruchem pojazdów dostawczych. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej na terenach podlegających ochronie akustycznej prowadzenie prac ograniczono wyłącznie do pory dziennej, tj. do godzin 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>, co uwzględniono w warunkach niniejszego postanowienia. Uwzględniając powyższe stwierdzono, że etap realizacji inwestycji nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko, a ewentualne uciążliwości o charakterze lokalnym i odwracalnym rozciągną się w czasie z uwagi na długoletni okres realizacji całego przedsięwzięcia.

Oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego w wyniku emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, w związku z realizacją prac budowlanych z wykorzystaniem typowego sprzętu i maszyn budowlanych, będzie miało charakter niezorganizowany i wieloletni, ale przemijający.

Aby uniknąć ryzyka potencjalnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzone będą poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego, w miejscach odpowiednio do tego przystosowanych. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów. Niniejszym postanowieniem zobowiązano inwestora, aby zaplecze budowy, tj. bazę materiałowo-sprzętową oraz miejsce czasowego postoju pojazdów i magazynowania odpadów, zlokalizować na nawierzchni utwardzonej (np. z wykorzystaniem płyt betonowych, geomembrany, ewentualnie materiałów izolacyjnych (np. plandeki elastycznej)). Jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji wskazano również, żeby teren budowy zaopatrzyć w środki do neutralizacji przypadkowo rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich niekontrolowanego wycieku, zanieczyszczenie należy niezwłocznie usunąć za pomocą środków do neutralizacji, a zebrany materiał przekazać do utylizacji uprawnionemu odbiorcy. Ponadto w fazie realizacji przedmiotowej inwestycji powstaną niewielkie ilości ścieków bytowych, które będą gromadzone w przenośnych sanitariatach i regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty. Przy zastosowaniu powyżej wymienionych środków zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie realizacji projektowanej zabudowy, nie przewiduje się, aby planowane przedsięwzięcie mogło negatywnie wpływać na środowisko gruntowo-wodne.

Przewiduje się, że w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi wytwarzane będą odpady z trzech grup odpadów:

- 15 Odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach; opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania z drewna, opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone
- 17 zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03, tworzywa sztuczne, żelazo i stal, kable inne niż wymienione w 17 04 10, materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03
- 20 Odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Wytworzone odpady będą właściwie magazynowane w odpowiednio do tego dobranych pojemnikach, kontenerach (wstępne magazynowanie odpadów u wytwórcy), a następnie przekazywane odpadów podmiotom posiadającym stosowne uregulowania formalnoprawne w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów. Pojemniki i kontenery na odpady zostaną usytuowane na terenie zaplecza budowy. Wytwórcą odpadów powstających w fazie budowy (o ile umowa o świadczenie robót nie będzie określała inaczej) będzie podmiot realizujący te prace.

Warunkiem bezpiecznego dla środowiska postępowania z odpadami wytworzonymi w fazie budowy jest w szczególności selektywne magazynowanie odpadów w wyznaczonym miejscu, w sposób uniemożliwiający emisję odpadów do środowiska, w tym magazynowanie odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach, w sposób zabezpieczający je przed wpływem czynników atmosferycznych jak i przed dostępem osób nieupoważnionych oraz zapewnienie systematycznego odbioru odpadów przez specjalistyczne firmy.

Z kolei na etapie eksploatacji należy spodziewać się wystąpienia typowych emisji dla tego typu zabudowy, przejawiających się m.in. emisją hałasu, emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem odpadów i ścieków.

Po realizacji inwestycji istotnymi źródłami hałasu do środowiska będzie ruch komunikacyjny na terenie zespołu zabudowy jednorodzinnej. Będą to emisje typowe dla terenów zurbanizowanych. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z przekroczeniem akustycznych standardów jakości środowiska.

Na etapie eksploatacji zabudowy mieszkaniowej źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów osobowych poruszających się po terenie inwestycyjnym. Z uwagi na fakt, iż ciepło do ogrzewania budynków i ciepła woda użytkowa będzie wytwarzana w indywidualnych kotłach gazowych, bądź kotłach elektrycznych lub pompach ciepła, a ruch pojazdów związany będzie jedynie z dojazdem do miejsca zamieszkania, należy uznać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło źródła ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza w rejonie zainwestowania.

Faza użytkowania projektowanej zabudowy oraz związane z nią emisje nie będą w znaczący sposób przyczyniać się do pogłębiania zmian klimatu. Projektowana zabudowa i infrastruktura jej towarzysząca zaprojektowane zostaną z uwzględnieniem lokalnych warunków klimatycznych. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe zapewnią będą odporność elementów składających się na przedmiotowe przedsięwzięcie na działanie silnych wiatrów i intensywnych opadów atmosferycznych. Należy zwrócić uwagę, że inwestor w zakresie łagodzenia skutków zmian klimatycznych podjął rozwiązania, takie jak wykorzystanie niskoemisyjnego medium do ogrzewania obiektów i dostarczenia ciepłej wody użytkowej.

W trakcie użytkowania projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z racji jej przeznaczenia, przewiduje się wytwarzaniem odpadów z grupy: 15 (opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania z metali, opakowania ze szkła) 16 (Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12) i 20 (papier i tektura, tworzywa sztuczne, metale, szkło, Odpady kuchenne ulegające biodegradacji, Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne), które będą magazynowane w odpowiednich kontenerach/pojemnikach/workach i podobnie jak w przypadku etapu realizacji, będą regularnie opróżniane, a ich zawartość będzie przekazywana firmie posiadającej stosowne uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami.

Poszczególne obiekty zabudowy będą zaopatrywane w wodę poprzez przyłącze z gminnej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, np. poprzez niekontrolowany zrzut ścieków, z uwagi na fakt, że przy każdym z planowanych domów jednorodzinnych będzie zlokalizowany bezodpływowy zbiornik na wytwarzane w nich ścieki bytowe, które będą regularnie opróżniane przez uprawnione do tego podmioty. Z kolei wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych oraz powierzchni utwardzonych przy budynkach, zostaną odprowadzone do podziemnych zbiorników retencyjnych, a następnie wykorzystywane do podlewania terenów zielonych przyczyniając się do ponownego zasilenia wody gruntowej. Alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie tych wód do planowanej sieci kanalizacji deszczowej. Z kolei wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych dróg po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, zostaną odprowadzone do rowu melioracyjnego, zlokalizowanego na terenie działki nr 83/1 obręb Kładno.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się:

- w obszarze jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW60009, która charakteryzuje się słabym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym jednolitej. Stan ogólny dla JCWPd określono jako słaby. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona ilościowo.
- w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) Czerwona od Łopieniczki do ujścia oznaczonej kodem RW6000144549. Jest to naturalna część wód charakteryzująca się słabym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego z złym stanie ogólnym. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako zagrożona.

Ponadto planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz w obszarze umiarkowanego zagrożenia suszą (klasa II).

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi. 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.

Przedmiotową inwestycję zaplanowano w granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony walorów przyrodniczych pasa nadmorskiego. O obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko przesądza zapis zawarty w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2021 r., poz. 2091), zgodnie z którym na tym obszarze obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy o.o.s. Zastosowanie odstępstwa możliwe jest jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Z raportu o.o.s. i jego uzupełnienia wynika, iż planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wkomponuje się w przestrzeń planowanego zagospodarowania terenu, gdyż tereny występujące w otoczeniu miejsca realizacji inwestycji, stanowią obszary istniejącej i planowanej do realizacji zabudowy mieszkaniowej, na którą składają się budynki mieszkalne. Ponadto obiekty zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano z dwoma kondygnacjami nadziemnymi o wysokości do 9 m, które wysokością będą nawiązywać do istniejącej i planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (głównie o wysokości 9 m). Podkreślić należy również, że projektowana wysokość budynków mieszkalnych jest typowa dla zabudowy na terenach wiejskich. Zatem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie wyróżniać się w otoczeniu i nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Na terenie wspomnianego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje również zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Inwestor przewiduje usunięcie około 68 egzemplarzy drzew kolidujących z inwestycją, które porastają analizowany obszar i nie stanowią wymienionych w zakazie typów zadrzewień przydrożnych. Należy wskazać, że działki inwestycyjne, nie stanowią terenu, gdzie prowadzone są jakiegokolwiek działania związane z gospodarką rolną, a ich położenie głównie w otoczeniu obszaru istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyklucza zaliczenie planowanych do usunięcia drzew do zadrzewień śródpolnych. Co więcej, z uwagi na lokalizację planowanych prac inwestycyjnych poza zbiornikami wodnymi, przedsięwzięcie nie będzie związane z usunięciem zadrzewień nadwodnych.

Należy nadmienić, że prace ziemne (poza obrysem projektowanych budynków), ograniczą się do zdjęcia bądź nadsypania i wyrównania wierzchniej warstwy gruntu, w celu realizacji infrastruktury towarzyszącej (drogi, utwardzonych powierzchni). Zmiana rzędnych terenu w stosunku do aktualnych będzie miejscami wahała się do 30 cm, co nie wiąże się z istotnymi zmianami ukształtowania terenu. W ramach realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie także do zmiany kierunków i wartości spadków terenu, które świadczyć mogłyby o trwałym zniekształceniu rzeźby terenu. Analizowany obszar nie zostanie pozbawiony walorów decydujących o jego krajobrazotwórczym znaczeniu, gdyż planowana zabudowa działek inwestycyjnych będzie stanowiła przedłużenie istniejącej (bądź w trakcie realizacji) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wiejskim.

Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Przedmiotowa inwestycja nie powinna mieć również negatywnego wpływu na stan środowiska gruntowo-wodnego na etapie jej eksploatacji. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na głębokości do 1,0 m p.p.t., nie stwierdzono warstw prowadzących wodę gruntową. Zatem budynki zostaną posadowione ponad zwierciadłem wody gruntowej (tj. na głębokości około 0,8 m p.p.t.), a tym samym nie powstanie efekt bariery w przepływie tych wód, jak również nie zajdzie potrzeba stałego odwadniania terenu wokół inwestycji. Potencjalny ruch poziomy wody odbywa się w głębiej zalegających warstwach przepuszczalnych, zlokalizowanych poniżej poziomu posadowienia podziemnej części konstrukcji budynków, tym samym projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują jeszcze inne zakazy dot. m.in. zachowania odpowiednich odległości od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, linii brzegów klifowych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia

określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne oraz lokalizowania zabudowy w pasie technicznym brzegu morskiego. Należy wskazać, że analizowane nieruchomości gruntowe położone są w odległości ponad 1,45 km od linii brzegowej Bałtyku, poza granicami pasa technicznego brzegu morskiego. W odległości 200 m od granic terenu lokalizacji inwestycji nie występują brzegi klifowe, zaś w odległości 100 m od działki przewidzianej do zajęcia pod przedmiotowe przedsięwzięcie nie występują jeziora, rzeki i inne zbiorniki wodne. Wobec tego dotrzymane zostaną odległości wskazane w obszarze chronionego krajobrazu względem tych elementów środowiska.

Przedsięwzięcie nie wpisuje się również w pozostałe zakazy obowiązujące w „Koszalińskim Pasie Nadmorskim”, dotyczące zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tartlaków, złożonej ikry, wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu, likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody analizowanego terenu, a uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

W oparciu o wyniki wizji terenowej przeprowadzonej na potrzeby opracowania *raportu o oś*, ustalono, że teren przeznaczony pod przedmiotową inwestycję stanowi grunt nieużytkowany rolniczo, który pokryty jest niską roślinnością po obsiewie mieszankami traw, z niewielkim udziałem gatunków segetalnych i ruderalnych oraz miejscami porośnięty drzewami. Badanie terenowe na przedmiotowym terenie nie wykazało występowania chronionych i zagrożonych gatunków roślin, siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej oraz siedlisk gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Jednakże w obrębie terenu inwestycyjnego stanowiącego obszar działki nr 156/25 obręb Kładno, stwierdzono występowanie płatu rdestowca ostrokończystego (*Reynoutria japonica*), stanowiącego inwazyjny gatunek obcy stwarzający zagrożenie dla Polski, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 202 r. w sprawie listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii i listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Polski, działań zaradczych oraz środków mających na celu przywrócenie naturalnego stanu ekosystemów (Dz.U. z 2022 r., poz. 2649). Zatem, w celu usunięcia stanowiska rdestowca oraz zapobieganiu rozprzestrzenianiu się tego gatunku na nowe tereny, w niniejszym postanowieniu zobowiązano inwestora do usunięcia rośliny metodą mechaniczną pod nadzorem botanicznym, tj. do wykonania koszenia ręcznego (np. kosą tradycyjną, kosą spalinową, maczetą, sekatorem), co najmniej 3 razy w ciągu roku, przy czym prace te powinny być przeprowadzone w pierwszej połowie maja, lipca i września. Następnie należy usunąć podziemne części rośliny poprzez wykopanie całej rośliny razem z kłączami lub usunąć ją z całej wierzchniej warstwy gleby zawierającej kłącza (do głębokości 2 m) i dokonać wymiany na glebę wolną od kłączy rdestowca. Glebę i fragmenty rośliny (tj. korzenie i biomase) należy odpowiednio zabezpieczyć (np. poprzez umieszczenie w szczelnym plastikowym worku lub pojemniku), a następnie przekazać podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie unieszkodliwiania odpadów chemicznych.

Realizacja przedsięwzięcia będzie związana z wycinką 68 szt. drzew z gatunku: jarząb pospolity (dwupniowy o obwodzie pni 25 cm i 35 cm, mierzonym na wysokości 130 cm), jesion wyniosły (dwupniowy o obwodzie pni 36 cm i 43 cm, mierzonym na wysokości 130 cm), jabłoń domowa (dwupniowa o obwodzie pni 29 cm i 40 cm, mierzonym na wysokości 130 cm), lipa drobnolistna (4 szt. o obwodzie pni w zakresie od 32 cm do 177 cm, mierzonych na wysokości 130 cm), wierzba iwa (3 szt. o obwodzie pni w zakresie od 75 cm do 145 cm, mierzonych na wysokości 130 cm) oraz brzoza brodawkowata (58 szt. o obwodzie pni w zakresie od 34 cm do 153 cm, mierzonych na wysokości 130 cm). Podczas przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że przeważająca większość drzew przewidzianych do usunięcia charakteryzuje się dobrym stanem fitosanitarnym. Co prawda w obrębie drzew nie stwierdzono gniazd ptaków, jednakże z uwagi na ramy czasowe pomiędzy przeprowadzoną inwentaryzacją przyrodniczą, a realizacją inwestycji, nie można wykluczyć zasiedlenia ich przez ornitofaunę. Biorąc powyższe pod uwagę zobowiązano inwestora do podjęcia działań mających na celu ograniczenie wpływu planowej inwestycji na awifaunę. W przypadku wycinki drzew i krzewów w okresie lęgowym ptaków wskazano, aby czynności te prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu drzew i krzewów pod kątem ich zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę zaleca się przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów ornitofauny, prace należy wykonywać po stwierdzeniu przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych

z gniazda. Mając na uwadze, że w sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się tereny o analogicznych warunkach środowiskowych co miejsce realizacji inwestycji, stwierdzono, że realizacja przedsięwzięcia nie uszczupli znacząco miejsc żerowania, czy rozrodu lokalnej populacji gatunków ptaków. Dodatkowo wskazano, aby wszelkie zadrzewienia, które nie zostały przeznaczone do wycinki, a rosną w zasięgu prowadzonych prac, odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi, a odsłonięte system korzeniowe zabezpieczyć przed przesuszaniem i przemarzeniem. Prace ziemne w obrębie i w pobliżu systemu korzeniowego drzew należy prowadzić ręcznie.

W trakcie prowadzonych badań, w obrębie terenu inwestycji oraz w jego sąsiedztwie stwierdzono występowanie gatunków ptaków, tj.: skowronek, makolągwa, świergotek łąkowy, szczygieł, potrzyszcz, trznadel, piecuszek, muchołówka szara, wróbel, modraszka, kapturka, cierniówka, sierpówka, kłaskawka, pokłaskwa, kulczyk i piegża. Podkreślenia wymaga fakt, że większość gatunków awifauny została zaobserwowana w obrębie zabudowy mieszkaniowej oraz gruntów znajdujących się w sąsiedztwie obszaru zainwestowania, część gatunków awifauny wykorzystywała teren inwestycji jako miejsce żerowiskowe, a niektóre z nich zaobserwowano w trakcie przelotów. Do lęgów na terenie inwestycji przystąpiły jedynie pokłaskwa, skowronek, świergotek łąkowy, potrzyszcz i trznadel. Biorąc powyższe pod uwagę, w celu ograniczenia potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji na awifaunę zobowiązano wnioskodawcę, aby w przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Wskazano, aby kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenie prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

Wizje terenowe przeprowadzone na obszarze zainwestowania nie wykazały występowania gadów i płazów. Natomiast na terenie zainwestowania oraz w jego sąsiedztwie, w obrębie gruntów ornych stwierdzono ślady bytowania ssaków (zająca szaraka, kreta europejskiego, jeża, lisa, kuny domowej, dzika, sarny europejskiej). Należy podkreślić, że przedsięwzięcie objęte przedmiotowym wnioskiem zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi (najbliższy korytarz - „Pobrzeża Zachodniopomorskie”, znajduje się w kierunku południowym, w odległości około 6,35 km od miejsca lokalizacji inwestycji), które to warunkują prawidłowy rozwój gatunków, umożliwiają znalezienie terytorium, ułatwiają ucieczkę przed drapieżnikami. Biorąc powyższe pod uwagę, uznano, że realizacja przedmiotowej inwestycji, nie powinna negatywnie wpłynąć na migrację zwierząt.

Na analizowanym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jednakże na terenie inwestycyjnym występuje rozpoznane stanowisko archeologiczne (śląd osadniczy ze średniowiecza) zewidencjonowane w gminnej ewidencji zabytków, które rekomenduje się do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII. W związku z powyższym planowane do realizacji prace ziemne będą wymagały stałego nadzoru archeologicznego, co wynika z odrębnych przepisów prawa.

Jak już wcześniej wspomniano, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowania (tj. na działkach nr: 17/11, 17/12, 48/3, 48/4, 48/5 obręb Kładno) realizowana jest budowa budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Skumulowane oddziaływanie w zakresie emisji hałasu do środowiska i emisji zanieczyszczeń do powietrza może wystąpić przy jednoczesnej realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia i ww. inwestycji. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, okresowy, odwracalny i ustaną wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięć. Celem ograniczenia akustycznego oddziaływania inwestycji w fazie budowy, prace budowlane będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>. Na etapie eksploatacji, oddziaływania ze strony każdej z ww. inwestycji zamkną się we własnych granicach działek inwestycyjnych, wobec czego nie nastąpi kumulacja oddziaływań.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o.o.s.

Znaczne oddalenie planowanej inwestycji od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia, wyklucza potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Nie stwierdzono również konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanej inwestycji.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Znaczne oddalenie planowanej inwestycji od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia, wyklucza potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Nie stwierdzono również konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanej inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.



Od wydanej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w art. 72 ust. 3 ustawy ooś, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w tej decyzji.

#### Załącznik:

- 1) Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

#### Otrzymują:

1. Robert Tomaszewski, ul. Dunin-Wąsowicza 8/9, 30-112 Kraków  
pełnomocnik: Paulina Cichecka, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P.CICHECKA SPÓŁKA  
JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin
2. a/a, KZ (94-31-62-532)

#### Do wiadomości:

1. według rozdzielnika



Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r., poz. 1222)

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno, gm. Będzino

Na obecnym etapie zakłada się budowę 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwulokalowych). Projektowane budynki będą posadowione w granicach działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno, gm. Będzino. W ujęciu szczegółowym, na terenie ww. działek zaplanowano następujące budynki:

- w granicach działek nr: 156/65-156/82 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/1) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działek nr: 156/11-156/28 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/2) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działek nr: 156/29-156/46 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/3) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działek nr: 156/47-156/64 (poprzednio, przed podziałem, działka nr 156/4) – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/5 – 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych pojedynczych i 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/6 – 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/7 – 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/8 – 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych),
- w granicach działki nr 156/9 – 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych pojedynczych i 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podwójnych (dwulokalowych).

Wjazd na teren projektowanej zabudowy realizowany będzie z działki drogowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 66/1 obręb Kładno, przylegającej do terenu inwestycyjnego od południa oraz z działki drogowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 65 obręb Kładno, przylegającej do terenu inwestycyjnego od wschodu. W obrębie terenu inwestycyjnego znajduje się działka nr 156/10 obręb Kładno, która stanowiła będzie drogę dojazdową prowadzącą do poszczególnych parceli, na których zakłada się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno, gm. Będzino (o łącznej powierzchni 7,8153 ha) oraz drogi umożliwiającej dojazd do poszczególnych budynków zaplanowanej w granicach działki inwestycyjnej nr 156/10 obręb Kładno, gm. Będzino (o powierzchni 1,2981 ha). W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia wstępnie założono realizację 31 budynków pojedynczych i 131 budynków podwójnych (dwulokalowych). Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu łączna powierzchnia zabudowy projektowanych budynków mieszkalnych wynosi 14 086,7 m<sup>2</sup>, przy czym przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 60 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 100 m<sup>2</sup>, co daje łączną powierzchnię zabudowy budynków na poziomie 14 960 m<sup>2</sup>. Wartość 14 960 m<sup>2</sup> uznaje się więc jako łączną maksymalną powierzchnię zabudowy projektowanych budynków. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, poza ww. zabudową budynkami mieszkalnymi przewiduje się również realizację powierzchni utwardzonych przy projektowanych budynkach. Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu łączna



powierzchnia utwardzona przy budynkach mieszkalnych wynosi 8 518,5 m<sup>2</sup>, przy czym przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 75 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 125 m<sup>2</sup>, co daje łączną powierzchnię terenów utwardzonych w granicach docelowo wydzielonych parceli przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych na poziomie 18 700 m<sup>2</sup>. Wartość 18 700 m<sup>2</sup> uznaje się więc jako łączną maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych w granicach działek przeznaczonych pod posadowienie budynków. Zgodnie ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu powierzchnia czynna biologicznie w granicach działek przeznaczonych do zagospodarowania projektowanymi budynkami wynosi 55 547,8 m<sup>2</sup>, przy czym przyjmuje się, że docelowo będzie ona nie niższa niż 31 261,2 m<sup>2</sup>, tj. nie mniej niż 40% z powierzchni całkowitej działek nr: 156/5-156/9 i 156/11-156/82 obręb Kładno. Wartość 31 261,2 m<sup>2</sup> uznaje się więc jako minimalną powierzchnię biologicznie czynną w graniach działek przeznaczonych pod posadowienie budynków. Projektowana na działce nr 156/10 obręb Kładno droga dojazdowa będzie drogą o nawierzchni twardej, a jej długość przekracza 1 km.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia realizowana będzie również infrastruktura towarzysząca, w tym: sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, wodociągowa, sieć kanalizacji deszczowej, zbiorniki na deszczówkę oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej). Ponadto w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się realizację drogi o nawierzchni twardej w granicach działki nr 156/10 obręb Kładno. Wstępnie zakłada się, że projektowane budynki mogą być zasilane w gaz (ziemny zaazotowany typu Ls), a ogrzewanie projektowanych budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej realizowane będzie z wykorzystaniem (indywidualnych dla każdego z budynków/lokali w budynkach dwulokalowych) kotłów gazowych kondensacyjnych o mocy do 30 kW. Niemniej jednak, z uwagi na proponowane nowelizacje Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD), przyjmuje się, że ogrzewanie budynków i wody użytkowej może być również zrealizowane z wykorzystaniem pomp ciepła lub ogrzewania elektrycznego, bądź systemu hybrydowego, np. gdy ogrzewanie gazowe będzie wspierane przez pompę ciepła.

Wstępnie założono, iż planowane do realizacji budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej, na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub czterospadowym krytym dachówką lub blachodachówką. Zakłada się, że budynki będą posiadały maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość wynoszącą 9 m. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone. Przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 60 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 100 m<sup>2</sup>, co daje łączną maksymalną powierzchnię zabudowy budynków na poziomie 14 960 m<sup>2</sup>. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się również realizację powierzchni utwardzonych przy projektowanych budynkach. Przyjmuje się, że w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „pojedynczy” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 75 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku budynku mieszkalnego określanego jako „podwójny” maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie 125 m<sup>2</sup>, co daje łączną maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych w granicach docelowo wydzielonych parceli przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych na poziomie 18 700 m<sup>2</sup>. Zakłada się, że tereny utwardzone zostaną wykonane z kostki betonowej POLBRUK na podsypce cementowo-piaskowej, płyty ażurowej lub geokraty. Zakłada się, że każda z wydzielonych parceli pod budynki mieszkalne jednorodzinne może zostać ogrodzona. Minimum 40% z powierzchni poszczególnych, docelowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę projektowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (działek nr 156/5-156/9 i 156/11-156/82), stanowiło będzie powierzchnię czynną biologicznie. Wstępnie przyjęto, iż na każdej parceli, od strony granicy sąsiadującej z projektowaną drogą dojazdową, będą wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów komunalnych – ułatwi to odbiór odpadów z poszczególnych posesji.

Wskazano, że inwestycję przewiduje się realizować etapowo, przy czym szacunkowy czas realizacji pojedynczego budynku w konstrukcji murowanej potrwa około 1-1,5 roku, przy czym przewiduje się jednoczesną realizację kilku budynków. W przypadku realizacji budynku w konstrukcji drewnianej czas ten będzie krótszy. Wg założeń inwestora proces inwestycyjny może trwać łącznie do 5-7 lat, niemniej jednak nie można wykluczyć, że będzie prowadzony przez dłuższy okres.

