

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. 1112), zwanej dalej ooś
- 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 ooś

po rozpatrzeniu wniosku Pauliny Cicheckiej, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin działającej z pełnomocnictwa Krystyny Kuczyńskiej, Strzeżenice 6, 76-031 Mścice, Andrzeja Kuczyńskiego, Strzeżenice 6, 76-031 Mścice, Adriana Kuczyńskiego, ul. Hołdu Pruskiego 8A/17, 75-607 Koszalin, z dnia 06.08.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 08.08.2024r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działek nr 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gmina Będzino.”

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działek nr 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gmina Będzino.”

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr: 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gm. Będzino.

W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących) oraz w granicach jednej z nieruchomości – jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub alternatywnie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące zaplanowano na terenie działki nr 298/1 obręb Strzeżenice oraz na wydzielonych z powierzchni działek inwestycyjnych nr: 293/7-293/18, 293/22-293/25 obręb Strzeżenice, mniejszych działkach ewidencyjnych. W granicach działki nr 298/2 obręb Strzeżenice zaplanowano realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub alternatywnie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W granicach działek nr:

- 293/7 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/8 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/9 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,

- 293/10 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/11 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/12 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/13 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/14 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/15 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/16 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/17 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/18 wstępnie założono wydzielenie 5 działek, z czego na 4 działkach zostaną wybudowane budynki mieszkalne jednorodzinne (wolnostojące), a 1 działka zostanie przeznaczona pod drogę dojazdową do budynków,
- 293/22 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/23 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/24 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/25 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 298/1 obręb Strzeżenice wstępnie założono wybudowanie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego (wolnostojącego),
- 298/2 obręb Strzeżenice wstępnie założono wybudowanie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego (wolnostojącego) lub 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Podsumowując powyższe, w ramach projektowanej zabudowy przewiduje się wybudowanie łącznie 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub 45 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych, tj. działek nr: 293/7, 293/8, 293/9, 293/10, 293/11, 293/12, 293/13, 293/14, 293/15, 293/16, 293/17, 293/18, 293/22, 293/23, 293/24, 293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice wynosi 6,2066 ha, przy czym teren przeznaczony pod drogę wydzielony w obrębie działki nr 293/18 obręb Strzeżenice wyniesie około 880 m². Tym samym teren działek planowanych do zabudowania projektowanymi budynkami wyniesie około 6,1186 ha. Na potrzeby niniejszego postępowania przyjęto, że maksymalna powierzchnia zabudowy

pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 20% powierzchni działki wydzielonej pod dany budynek. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 50% z powierzchni działki wydzielonej pod dany budynek.

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. Z terenu inwestycyjnego wyłączyć nieużytek zewidencjonowany na terenie działek nr 293/12, 293/13, 293/14 i 293/15 w obrębie Strzeżenice, który należy zachować w stanie naturalnym.
2. Prace realizacyjne oraz transport materiałów budowlanych należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 — 22.00.
3. Teren zaplecza budowy uszczelnić z wykorzystaniem geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, m.in. substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego, w przypadku wystąpienia awarii sprzętu budowlanego.
4. Niezanieczyszczone masy ziemne z wykopów rozdysponować w granicach przedmiotowych nieruchomości gruntowych wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany istniejącej rzeźby terenu.
5. W przypadku rozpoczęcia robót 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 ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.
6. Na czas przerw roboczych zabezpieczyć wykopu 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.
7. Ścieki bytowe powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty.
8. . Należy zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
9. Należy wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek np. za pomocą sorbentów. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji.
10. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanego podmiotu, rekultywację skażonego obszaru.
11. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowowodnego.
12. Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
13. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.
14. Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję należy zidentyfikować ewentualne podziemne urządzenia melioracyjne (saczki, zbieracze). W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia należy dokonać niezwłocznych napraw lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie. W przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzyskać konieczne w takim wypadku pozwolenie wodnoprawne.

15. 8. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną zgodnie z Art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy Prawo wodne.
16. ścieki bytowe z projektowanych budynków należy odprowadzać do szczelnych pojemników (szambo) lub do kanalizacji gminnej.
17. Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiadają inwestorzy przedmiotowej inwestycji.

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. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne (w ilości do 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub 45 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej) wykonać jako niepodpiwniczone.

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 z późn. zm.), 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 Rozporządzenia 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 ciepłej (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 Ochrony 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. Prawdopodobnie 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). Prawdłowo 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 2024 r., poz. 725), 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. Prawdłowo 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 2024 r., poz. 1222)

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 06.08.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 08.08.2024r.) Pauliny Cicheckiej, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin działającej z pełnomocnictwa Krystyny Kuczyńskiej, Strzeżenice 6, 76-031 Mścice, Andrzeja Kuczyńskiego, Strzeżenice 6, 76-031 Mścice, Adriana Kuczyńskiego, ul. Hołdu Pruskiego 8A/17, 75-607 Koszalin wystąpiła do Wójta Gminy Będzino o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działek nr 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gmina 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 § 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 Strzeżenice.

W dniu 14.08.2024r. 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 02.09.2024r. znak sprawy WST-K.4220.249.2024.JC 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 02.09.2024r. (data wpływu do tegoż urzędu 06.09.2024r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.2.4901.163.2024.DL wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 09.09.2024r. 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 10.10.2024r. oraz 22.10.2024r. pełnomocnik Inwestora złożył wniosek o przesunięcie terminu złożenia uzupełnienia do przedłożonej karty informacyjnej.

Pismem z dnia 12.11.2024r. (data wpływu do tegoż urzędu 13.11.2024r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku ze złożonym przez inwestora uzupełnieniem karty informacyjnej, pismem z dnia 15.11.2024r. 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 26.11.2024r. znak sprawy WST-K.4220.249.2024.JC.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 06.12.2024r. (data wpływu do tutejszego urzędu 10.12.2024r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.4901.163.1.2024.DL wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

W dniu 17.12.2024r. pełnomocnik inwestora złożył pismo do Wójta Gminy Będzino o wyjaśnienia w kwestii zagadnień dotyczących ładu przestrzennego gminy Będzino.

Wójt Gminy Będzino pismem z dnia 18.12.2024r. przesłał odpowiedź na powyższe pismo do pełnomocnika inwestora.

Postanowieniem z dnia 18.12.2024r., znak sprawy PP.6220.19.2024 Wójt Gminy Będzino nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 18.12.2024r. obwieszczeniem zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Następnie postanowieniem z dnia 18.12.2024r. zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 24.01.2025r. inwestor przesłał do tutejszego urzędu raport o oddziaływaniu na środowisko.

Postanowieniem z dnia 29.01.2025r. Wójt Gminy Będzino podjął postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działek nr 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gmina Będzino.”

W dniu 29.01.2025r. zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 16 ustawy ooś Wójt Gminy Będzino zawiadomił, że w dniu 24.01.2025r. wpłynął raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu budynków jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie działek nr 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gmina Będzino” w toku postępowania wszczętego na wniosek złożony przez Pauliny Cicheckiej, AGENCJA ŚRODOWISKOWA A.PŁÓCIENNIK P. CICHECKA SPÓŁKA JAWNA, ul. Morska 4b lik 8, 75-218 Koszalin działającej z pełnomocnictwa Krystyny Kuczyńskiej, Strzeżenice 6, 76-031 Mścice, Andrzeja Kuczyńskiego, Strzeżenice 6, 76-031 Mścice, Adriana Kuczyńskiego, ul. Hołdu Pruskiego 8A/17, 75-607 Koszalin o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dnia 29.01.2025r. 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 29.01.2025r. 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, określając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 05.02.2025r. do 07.03.2025r.
- 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 Strzeżenice.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu z dnia 03.03.2025r. znak sprawy WST-K.4221.11.2025.JC 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 10.03.2025r. 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, określając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 17.03.2025r. do 15.04.2025r.
- 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 Strzeżenice oraz miejscu realizacji inwestycji.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 16.04.2025r. zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania, o otrzymanych opiniach.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 16.04.2024r. 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 03.03.2025r. znak sprawy WST-K.4221.11.2025.JC
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 06.12.2024r. (data wpływu do tegoż urzędu 10.12.2024r.) znak sprawy SZ.ZZŚ.4901.163.1.2024.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:

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia wnioskodawca przewiduje realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą dojazdową, na terenie działek ewidencyjnych nr: 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gm. Będzino, których łączna powierzchnia wynosi 6,2066 ha.

W ramach projektowanego przedsięwzięcia zakłada się budowę 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej lub 45 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej i 2 budynków

mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Alternatywa w zakresie budowy 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej lub 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dotyczy działki nr 298/2 obręb Strzeżenice. W granicach pozostałych nieruchomości stanowiących miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia zakłada się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

W granicach działki nr 293/18 obręb Strzeżenice, gm. Będzino planuje się dodatkowo wydzielanie jednej działki z przeznaczeniem pod drogę dojazdową.

Na obecnym etapie brak szczegółowych projektów poszczególnych budynków. Wstępnie założono, że planowane do realizacji budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub wielospadowym krytym dachówką lub blachodachówką. Alternatywnie mogą to być również budynki w konstrukcji drewnianej. Zakłada się, że budynki będą posiadały maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wysokość zabudowy w kalenicy do 9,0 m. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone. Na potrzeby niniejszego postępowania przyjęto, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie przekroczy 20% z powierzchni danej działki, przeznaczonej pod budowę budynku. Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych wynosi 6,2066 ha, przy czym teren wydzielony pod drogę w granicach działki nr 293/18 obręb Strzeżenice wynosi około 880 m². Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 50% z powierzchni działki wydzielonej pod dany budynek. Tym samym łączna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie nie mniej niż 3,0593 ha. Zakłada się, że każda z wydzielonych parceli pod budynki mieszkalne jednorodzinne zostanie ogrodzona.

Zakłada się, że projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, natomiast powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe – jako rozwiązanie tymczasowe (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej). W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wstępnie zakłada się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu działek przeznaczonych pod realizację budynków mieszkalnych – powierzchniowo, w granicach poszczególnych parceli. Alternatywnie, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i ewentualnie terenów utwardzonych będą mogły być odprowadzone do indywidualnych zbiorników na wody opadowe i roztopowe w granicach danej nieruchomości (przykładowo podziemnych, szczelnych).

Projektowany zespół budynków może być realizowany etapowo.

W ramach niniejszego przedsięwzięcia stopniowo, równocześnie z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie infrastruktura towarzysząca umożliwiająca późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzna droga dojazdowa umożliwiająca dojazd do poszczególnych nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, sieć elektroenergetyczna, gazowa (w przypadku zastosowania ogrzewania gazowego), wodociągowa oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej).

Teren inwestycyjny nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przedstawionymi informacjami analizowane nieruchomości gruntowe zewidencjonowane są głównie jako grunty orne (RIVa, RIVb). W części analizowanego terenu, tj. na powierzchni 0,0624 ha, występują grunty sklasyfikowane jako nieużytki (N), przy czym planowana inwestycja, w tym zabudowa i elementy infrastruktury, zostanie zrealizowana poza granicami tego nieużytku i nie będzie w niego ingerować, co wskazano jako warunek realizacji inwestycji. Z kolei powierzchnia działek inwestycyjnych przeznaczona pod planowane przedsięwzięcie stanowi obszar gruntów użytkowanych rolniczo (uprawa zbóż).

Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz zabudowa jednorodzinna miejscowości Strzeżenice, w tym budynki już istniejące, jak i znajdujące się w fazie budowy.

Wjazd na teren projektowanej zabudowy realizowany będzie z działki drogowej nr 229/2 poprzez działki nr 293/1 i 239/19 w obrębie Strzeżenice oraz fragment terenu wydzielony pod drogę w granicach działki inwestycyjnej nr 293/18.

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikają przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego oraz ruchu pojazdów transportowych. Ze względu na charakter prac budowlanych na etapie budowy wystąpi również niezorganizowana emisja zanieczyszczeń zawartych w spalinach maszyn i pojazdów budowlanych, a także zwiększone czasowe zapylenie powietrza, związane z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów budowlanych oraz ruchem pojazdów po terenie budowy. Oddziaływania te będą krótkotrwale, ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych. Ponadto będą one rozłożone w czasie, biorąc pod uwagę etapowość realizacji zabudowy na poszczególnych wydzielonych nieruchomościach gruntowych co ograniczy zjawisko kumulacji emisji hałasu, czy zanieczyszczeń do powietrza, jakie miałyby miejsce w przypadku równoczesnej realizacji poszczególnych budynków mieszkalnych i towarzyszącej im infrastruktury. Dodatkowo inwestor, w celu ograniczenia hałasu, prace planuje prowadzić wyłącznie w porze dziennej, co wskazano jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Zastosowane maszyny/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 etapie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów w obrębie planowanej zabudowy. Etap eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia będzie się wiązać z pobytem mieszkańców nowopowstałych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przewiduje się, że w fazie eksploatacji ewentualnym źródłem emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza może być ruch samochodów osobowych poruszających się po terenie inwestycyjnym, a z racji rodzaju przedmiotowego przedsięwzięcia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) zakłada się, że ruch samochodów osobowych odbywać się będzie zarówno w porze dziennej, jak i nocnej, przy czym w porze nocy będzie on znacznie ograniczony. Oddziaływanie to będzie krótkotrwałe i ograniczone do wjazdu na teren poszczególnych posesji oraz wyjazdu z tego terenu, przez mieszkańców projektowanych budynków

Etap eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia będzie się wiązać z pobytem mieszkańców nowopowstałych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przewiduje się, że w fazie eksploatacji ewentualnym źródłem emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza może być ruch samochodów osobowych poruszających się po terenie inwestycyjnym, a z racji rodzaju przedmiotowego przedsięwzięcia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) zakłada się, że ruch samochodów osobowych odbywać się będzie zarówno w porze dziennej, jak i nocnej, przy czym w porze nocy będzie on znacznie ograniczony. Oddziaływanie to będzie krótkotrwałe i ograniczone do wjazdu na teren poszczególnych posesji oraz wyjazdu z tego terenu, przez mieszkańców projektowanych budynków.

Biorąc powyższe pod uwagę nie przewiduje się, aby inwestycja na etapie eksploatacji stanowiła uciążliwości dla terenów sąsiednich i powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z koniecznością prowadzenia typowych prac ziemnych związanych z budową obiektów budowlanych i infrastruktury towarzyszącej, takich jak wykonanie wykopów pod fundamenty budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizacja płytkich wykopów pod instalacje, płytkich wykopów pod tereny utwardzone. Realizacja projektowanego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne nie będą podpiwniczone, w związku z czym realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem głębokich wykopów. Niezanieczyszczone masy ziemne, które zostaną wydobyte podczas prac związanych z wykonaniem przyłączy będą wykorzystane do zasypania tych wykopów po zrealizowaniu przedmiotowych przyłączy.

W fazie realizacji projektowanego przedsięwzięcia wystąpi zapotrzebowanie na wodę, która wykorzystywana będzie do celów wykonania prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników budowy. Zakłada się, że woda wykorzystywana na etapie realizacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej. Miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wyposażone zostanie w szczelne sanitariaty.

Eksploatacja przedmiotowej inwestycji będzie się wiązała z zapotrzebowaniem na wodę wykorzystywaną przez mieszkańców projektowanych budynków mieszkalnych (do celów bytowych). Zakłada się, że projektowane budynki na etapie eksploatacji będą zasilane w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia.

Niezanieczyszczone masy ziemne, które zostaną wydobyte podczas prac związanych z fazą budowy inwestycji, jeśli nie zostaną przekazane uprawnionym podmiotom, tylko zagospodarowane w miejscu wydobycia, nie będą stanowiły odpadów według ustawy o odpadach. Masy ziemne wydobyte podczas prac budowlanych w fazie budowy inwestycji będą mogły być wykorzystane, w stanie naturalnym, na terenie, na którym zostały wydobyte, 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). Projektowane budynki mieszkalne nie będą podpiwniczone, w związku z czym realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie związana z wykonywaniem głębokich wykopów.

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;
- 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.

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.

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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie:

- 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 oznaczonej kodem RW600010456129. Jest to naturalna część wód, która charakteryzuje się złym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego oraz ogólnie złym stanem wód. JCWP Strzeżenica jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i chemiczny oraz dobry stan ogólny wód.

Ponadto planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych).

Inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi. Przedsięwzięcie nie narusza warunków określonych w Rozporządzeniu 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, pod warunkiem przebudowy istniejących, na obszarze objętym inwestycją, urządzeń melioracyjnych. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia i nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Przedmiotową inwestycję zaplanowano w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z 3 ust. 2 oraz z załącznikiem 2 do 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), na obszarze „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Z raportu ooś wynika, że działki inwestycyjne objęte przedmiotowym wnioskiem aktualnie stanowią grunty użytkowane rolniczo. Najbliższe istniejące budynki mieszkalne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycyjnego. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zatem kontynuacją już istniejącej i realizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a po zrealizowaniu inwestycji faktyczne zagospodarowanie i użytkowanie obszaru inwestycyjnego będzie tożsame z zagospodarowaniem i użytkowaniem pobliskich terenów. Projektowana zabudowa wraz z terenami sąsiednimi stanowiła będzie zwartą jednostkę osadniczą. Zagadnienia dotyczące utrzymania ładów wewnętrznych gminy zostaną natomiast rozstrzygnięte na etapie ustalania warunków zabudowy dla projektowanej

inwestycji budowlanej (w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych). Obiekty projektowanej zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano jako budynki o wysokości do 9 m, które wysokością będą nawiązywać do istniejącej i realizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Ww. wysokość budynków mieszkalnych jest typowa dla zabudowy na terenach wiejskich. Przedmiotowa zabudowa zaplanowana została na gruntach zewidencjonowanych jako grunty orne (RIVa, RIVb), dotychczas wykorzystywanych pod uprawę zbóż, z wyłączeniem części tereny sklasyfikowanego jako nieużytek. Zgodnie z gleboznawczą klasyfikacją gruntów, gleby klasy IV określane są jako gleby orne średniej jakości, dla których w przypadku zabudowy nie jest wymagana zgoda na przekształcenie na cele nierolnicze. Z dokumentacji planistycznej dotyczącej gminy Będzino, tj. uchwały nr XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, wynika, że rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje 13496 ha, co stanowi 81% powierzchni całkowitej gminy. Zatem realizacja inwestycji spowoduje przekształcenie jedynie 0,045% terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, co nie wpłynie znacząco na rolniczy charakter gminy. Ponadto krajobraz miejscowości Strzeżenice nie został uznany za krajobraz priorytetowy w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Z uwagi na powyższe argumenty należy uznać, że projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Na terenie wspomnianego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje 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. Z uwagi na brak konieczności przeprowadzania wycinki drzew i krzewów, realizacja inwestycji nie spowoduje złamania wskazanego powyżej zakazu.

Na terenie analizowanego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, a także dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa. Zaplanowane prace ziemne (poza obrysem projektowanych budynków) ograniczą się do zdjęcia wierzchniej warstwy gruntu pod realizację niezbędnej infrastruktury (sieć wodociągową, gazową oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe). Niezanieczyszczone masy ziemne z wykopów zostaną rozdysponowane w granicach przedmiotowej działki, przy czym będą mogły być wykorzystane, w stanie naturalnym, na terenie, na którym zostały wydobyte, wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany rzeźby terenu. Powyższe określono jako warunek realizacji inwestycji. Mając na uwadze zakres prac inwestycyjnych, a także fakt, iż teren inwestycji jest równinny, w ocenie tuż. Organu rzeźba terenu nie zostanie zmieniona w porównaniu do obecnej formy.

Przedmiotowa inwestycja nie powinna mieć również negatywnego wpływu na stan środowiska gruntowo-wodnego na etapie jej eksploatacji. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone, zatem inwestycja nie będzie wymagała wykonywania głębokich wykopów. Budynki podłączone zostaną do istniejącej gminnej sieci wodociągowej, a wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane, jak dotychczas, na teren inwestycji. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie oś, przeprowadzone w sąsiedztwie temu inwestycyjnego badania geotechniczne wykazały występowanie wody gruntowej na głębokości 2,8 3,1 m p.p.t. (zwierciadło naporowe). Z kolei projektowane budynki zostaną wykonane jako obiekty niepodpiwniczone i będą posadowione ponad zwierciadłem wody gruntowej, a tym samym nie powstaną efekt bariery w przepływie tych wód, jak również nie zajdzie potrzeba stałego odwadniania terenu wokół inwestycji. Biorąc pod uwagę powyższe uznano, że projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji.

Planowane 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 tarlisk, 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.

Teren objęty wnioskiem zlokalizowana jest w odległości około 3,3 km od linii brzegowej Morza Bałtyckiego, poza granicami pasa technicznego brzegu morskiego. W promieniu 200 m od granic terenu lokalizacji inwestycji nie występują brzegi klifowe. W odległości około 340 m od analizowanego terenu przepływa rzeka Strzeżenica, a w odległości około 2,5 km znajduje się zbiornik jeziora Jamno. Na terenie działek inwestycyjnych nr 293/12, 293/13, 293/14 i 293/15 zewidencjonowany jest nieużytek. Z mapy topograficznej analizowanego obszaru wynika, że jest to zbiornik, który może być okresowo wypełniony wodą. Zgodnie z raportem ooś woda w tym zbiorniku występuje jedynie w okresie wczesnej wiosny, a przedmiotowa inwestycja nie będzie ingerować w ww. nieużytek. W myśl zapisów § 3 ust. 1 pkt 8 ww. uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na analizowanym obszarze obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz 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 — z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz ten nie obowiązuje w przypadku, kiedy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Analizowane nieruchomości gruntowe nie są objęte zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie ooś teren inwestycyjny ujęty jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, przyjętym uchwałą Nr XLIV/271/21 z dnia 28 października 2021 r., w granicach obszarów potencjalnych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę oraz w granicach rejonów rekomendowanych dla rolnictwa ekologicznego z zabudową zagrodową z dopuszczeniem agroturystyki. Zapis ten umożliwia zatem realizację obiektów budowlanych na analizowanym terenie.

W miejscu realizacji inwestycji oraz w promieniu do 2 km od terenu 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 Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

W oparciu o wyniki prac terenowych, przeprowadzonych na potrzeby opracowania raportu ooś, ustalono, że skład florystyczny terenu jest ubogi, co związane jest głównie z rolniczym użytkowaniem analizowanych nieruchomości gruntowych. Zgodnie z informacjami zawartymi w przedłożonej dokumentacji na przedmiotowym terenie nie stwierdzono występowania chronionych i zagrożonych gatunków roślin, siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej oraz siedlisk gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Niemniej jednak z uwagi na fakt, iż inwestycja usytuowana zostanie na gruntach użytkowanych rolniczo, gdzie istnieje możliwość wyprowadzania lęgów przez awifaunę, w przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te należy prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrole zajęcia siedlisk powinny zostać wykonane nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, prace należy wstrzymać do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd. Na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono występowania przedstawicieli herpetofauny i ssaków, niemniej, z uwagi na nieużytek z okresowo występującą w nim wodą, nie można w pełni wykluczyć występowania tych zwierząt w obrębie analizowanych działek. W związku z powyższym niniejszym postanowieniem zobligowano inwestora, aby na czas przerw roboczych zabezpieczyć wykopy budowlane przed możliwością przedostania się do nich drobnych zwierząt, regularnie kontrolować teren prowadzonych prac, zwłaszcza wykopów budowlanych, pod kątem ewentualnego uwięzienia w nich małych zwierząt, a wszelkie zwierzęta, które dostaną się do wykopów, należy przenieść w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa. Z racji ubogiej struktury gatunkowej roślin i zwierząt należy uznać, że projektowana zabudowa nie wpłynie na bioróżnorodność danego obszaru.

Oddziaływanie przedmiotowej inwestycji zamknie się w granicach działek inwestycyjnych, wobec czego nie będzie ona powodowała kumulacji oddziaływań w powiązaniu z innymi przedsięwzięciami o podobnym charakterze.

Projektowany sposób ogrzewania budynków jednorodzinnych (kotły gazowe, pompy ciepła lub ogrzewanie elektryczne) nie spowoduje istotnego oddziaływania na jakość powietrza, również w zakresie emisji gazów cieplarnianych. Uwzględniając powyższe, przedmiotowa inwestycja nie wpłynie na zmiany klimatu oraz nasilanie się takich zmian.

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.

POUCZENIE

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



Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Anna Pietkowska

Otrzymują:

1. Krystyna Kuczyńska, Strzeżenice 6, 76-01 Mścice, Andrzej Kuczyński, Strzeżenice 6, 76-01 Mścice
Adrian Kuczyński, ul. Hołdu Pruskiego 8A/17, 75-607 Koszalin
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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Mieszka I 24, 75-132 Koszalin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Zwycięstwa 136, 75-613 Koszalin
3. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni Parsęty i Wieprzy w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 111, 75-950 Koszalin,

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. 1112)

Przedmiotowa inwestycja polegać będzie budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr: 293/7-293/18, 293/22-293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice, gm. Będzino.

W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących) oraz w granicach jednej z nieruchomości – jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub alternatywnie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące zaplanowano na terenie działki nr 298/1 obręb Strzeżenice oraz na wydzielonych z powierzchni działek inwestycyjnych nr: 293/7-293/18, 293/22-293/25 obręb Strzeżenice, mniejszych działkach ewidencyjnych. W granicach działki nr 298/2 obręb Strzeżenice zaplanowano realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub alternatywnie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W granicach działek nr:

- 293/7 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/8 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/9 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/10 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/11 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/12 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/13 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/14 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/15 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,

- 293/16 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/17 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 293/18 wstępnie założono wydzielenie 5 działek, z czego na 4 działkach zostaną wybudowane budynki mieszkalne jednorodzinne (wolnostojące), a 1 działka zostanie przeznaczona pod drogę dojazdową do budynków,
- 293/22 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/23 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/24 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 3 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 3 budynki,
- 293/25 obręb Strzeżenice wstępnie założono wydzielenie 2 działek, z czego na każdej z nich zostanie wybudowane po jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (wolnostojącym); łącznie w granicach tej nieruchomości zaplanowano więc 2 budynki,
- 298/1 obręb Strzeżenice wstępnie założono wybudowanie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego (wolnostojącego),
- 298/2 obręb Strzeżenice wstępnie założono wybudowanie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego (wolnostojącego) lub 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Podsumowując powyższe, w ramach projektowanej zabudowy przewiduje się wybudowanie łącznie 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub 45 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych, tj. działek nr: 293/7, 293/8, 293/9, 293/10, 293/11, 293/12, 293/13, 293/14, 293/15, 293/16, 293/17, 293/18, 293/22, 293/23, 293/24, 293/25, 298/1 i 298/2 obręb Strzeżenice wynosi 6,2066 ha, przy czym teren przeznaczony pod drogę wydzielony w obrębie działki nr 293/18 obręb Strzeżenice wyniesie około 880 m². Tym samym teren działek planowanych do zabudowania projektowanymi budynkami wyniesie około 6,1186 ha. Na potrzeby niniejszego postępowania przyjęto, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 20% powierzchni działki wydzielonej pod dany budynek. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 50% z powierzchni działki wydzielonej pod dany budynek.

Na obecnym etapie brak szczegółowych projektów poszczególnych budynków. Wstępnie założono, że planowane do realizacji budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej murowanej na fundamentach lub płytach fundamentowych, z dachem dwu lub wielospadowym krytym dachówką lub blachodachówką. Alternatywnie mogą to być również budynki w konstrukcji drewnianej. Zakłada się, że budynki będą posiadały maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wysokość zabudowy w kalenicy do 9,0 m. Projektowane budynki nie będą podpiwniczone. Na potrzeby niniejszego postępowania przyjęto, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie przekroczy 20% z powierzchni danej działki, przeznaczonej pod budowę budynku. Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych wynosi 6,2066 ha, przy czym teren wydzielony pod drogę w granicach działki nr 293/18 obręb Strzeżenice wynosi około 880 m². Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 50% z powierzchni działki wydzielonej pod dany budynek. Tym samym łączna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie nie mniej niż 3,0593 ha. Zakłada się, że każda z wydzielonych parceli pod budynki mieszkalne jednorodzinne zostanie ogrodzona.

Zakłada się, że projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, natomiast powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe – jako rozwiązanie tymczasowe (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej). W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wstępnie zakłada się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu działek przeznaczonych pod realizację budynków mieszkalnych – powierzchniowo, w granicach poszczególnych parceli. Alternatywnie, wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i ewentualnie terenów utwardzonych będą mogły być odprowadzone do indywidualnych zbiorników na wody opadowe i roztopowe w granicach danej nieruchomości (przykładowo podziemnych, szczelnych).

Projektowany zespół budynków może być realizowany etapowo.

W ramach niniejszego przedsięwzięcia stopniowo, równocześnie z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie infrastruktura towarzysząca umożliwiającą późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzna droga dojazdowa umożliwiająca dojazd do poszczególnych nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, sieć elektroenergetyczna, gazowa (w przypadku zastosowania ogrzewania gazowego), wodociągowa oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej).

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.


Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Anna Pietkowska

