

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 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 Tomasza Ziętka działającego z pełnomocnictwa Marii i Zygmunta Mazurek, ul. Koszalińska 52/2, 76-031 Mścice z dnia 07.01.2025r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w Mścicach na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, Gmina Będzino, Powiat Koszaliński, Województwo Zachodniopomorskie”

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w Mścicach na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, Gmina Będzino, Powiat Koszaliński, Województwo Zachodniopomorskie”

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych, drogi wewnętrznej oraz niezbędnej infrastruktury do ich funkcjonowania na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, gm. Będzino.

Planuje się po podziale geodezyjnym powstanie 12 działek, na których zostanie zlokalizowanych 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 150 m².

W związku z realizacją inwestycji planuje się wykonanie przyłącza wodociągowego do sieci gminnej oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe. Ogrzewanie budynków będzie się odbywało poprzez indywidualnie dobrane źródła ciepła.

Działki zlokalizowane na terenie miejscowości Mścice, na obszarze podlegającym procesowi urbanizacji. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa. Od strony zachodniej na działce nr 54 obręb 0018 Mścice funkcjonuje farma fotowoltaiczna. Przedmiotowa inwestycja przylega do dróg publicznych gminnych ulica Klonowa. W bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty o charakterze mieszkalnym.

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 realizacyjne należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.
2. 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 lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

3. 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.
 4. 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.
5. 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.
6. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru.
7. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa na terenie budowy należy wykonywać tylko w miejscach do tego przygotowanych i zabezpieczonych przed skażeniem środowiska gruntowo-wodnego.
8. Budowę należy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
9. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże. Odpady należy regularnie oddawać do utylizacji.
10. Podczas prowadzenia wykopów pod inwestycję należy zidentyfikować ewentualne niezewidencjonowane urządzenia melioracyjne (rowy, rurociągi podziemne). W przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia należy dokonać niezwłocznych napraw lub odbudowy. Naprawy powinny być przeprowadzane pod nadzorem osób posiadających uprawnienia w tym zakresie.
11. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów budowlanych należy uzyskać wodnoprawną, zgodnie z Art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy Prawo wodne.
12. Ścieki bytowe z projektowanych budynków należy odprowadzać do szczelnych pojemników (szambo) lub do kanalizacji gminnej.
13. Za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem, ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym i uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, powstałe w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji odpowiada inwestor.

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 (do 12 szt.) wykonać jako niepodpiwniczone.

IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych

Ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się na terenie danego zakładu kwalifikuje go do „zakładu o zwiększonym ryzyku” lub „zakładu o dużym ryzyku” oraz wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zawiera rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych decydujących o zaliczeniu zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138).

Projektowane przedsięwzięcie ze względu na funkcję mieszkaniową nie jest kategorią obiektów o zwiększonym ryzyku wystąpienia jakichkolwiek awarii.

Przewidywane sytuacje awaryjne, jakie mogą powstać na terenie opisywanego przedsięwzięcia mogą być spowodowane głównie w przypadku wystąpienia pożaru. Obiekty będą realizowane zgodnie z przepisami pożarowymi oraz warunkami technicznymi, wystąpienie tych zagrożeń w stosunku do całości zespołu jest więc niewielkie.

Pożar może spowodować emisję do powietrza gazów i pyłów powstałych w wyniku spalania: materiałów budowlanych oraz wyposażenia pomieszczeń projektowanych budynków. Obiekt będzie posiadał właściwe zabezpieczenie na wypadek pożaru, co znajdzie swoje odzwierciedlenie w projekcie budowlanym.

W przypadku wystąpienia pożaru natychmiast zostanie powiadomiona Państwowa Straż Pożarna.

Biorąc pod uwagę fakt, iż wszystkie materiały budowlane i sprzęt budowlany będą posiadały stosowne atesty, a prace budowlane wykonane będą przez specjalistyczne firmy budowlane zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami pod kontrolą uprawnionego do tego personelu, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej czy budowlanej.

W przypadku zaistnienia zdarzeń niebezpiecznych zostanie zorganizowana doraźna pomoc poszkodowanym a teren miejsca zdarzeń zostanie zabezpieczony w celu niedopuszczenia rozszerzenia się skutków tych zdarzeń.

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 07.01.2024r., złożonego przez Tomasza Ziętka działającego z pełnomocnictwa Marii i Zygmunta Mazurek, ul. Koszalińska 52/2, 76-031 Mścice, która wystąpiła do Wójta Gminy Będzino o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w Mścicach na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, Gmina Będzino, Powiat Koszaliński, Województwo Zachodniopomorskie”

Do wniosku o wdanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono:

- 1) raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 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 Tomasza Ziętka.

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 Mścice.

W dniu 14.01.2025r. Wójt Gminy Będzino obwieszczeniem zawiadomił, strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszej inwestycji.

W dniu 14.01.2025r. zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 16 ustawy ooś Wójt Gminy Będzino zawiadomił, że w dniu 07.01.2025r. wpłynął raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w Mścicach na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, Gmina Będzino, Powiat Koszaliński, Województwo Zachodniopomorskie" w toku postępowania wszczętego na wniosek złożony przez Tomasza Ziętka działającego z pełnomocnictwa Marii i Zygmunta Mazurek, ul. Koszalińska 52/2, 76-031 Mścice o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dnia 16.01.2025r. Wójt Gminy Będzino zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, 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 1.0.2025r. 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, zakreślając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 27.01.2025r. do 26.02.2025r.
- 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 Mścice oraz w miejscu realizacji inwestycji.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie pismem z dnia 29.01.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 05.03.2025r.) znak sprawy SK.ZZŚ.4900.5.2025.DL wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 18.02.2025r. znak sprawy WST-K.4221.6.2025.MG wezwał Wójta Gminy Będzino do uzupełnienia przedłożonego raportu oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 26.02.2025r. 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.

Pismem z dnia 14.03.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 17.03.2025r.) inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 17.03.2025r. 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.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dnia 18.03.2025r. Wójt Gminy Będzino zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, o uzgodnienie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 07.04.2025r. inwestor przedstawił uzupełnienie do raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie do art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dnia 09.04.2025r. Wójt Gminy Będzino zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, o uzgodnienie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie w postanowieniu z dnia 25.04.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 30.04.2025r.) znak sprawy SK.ZZŚ.4900.5.1.2025 uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki (zawarte w sentencji decyzji – PKT I).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu z dnia 09.05.2025r. znak sprawy WST-K.4221.6.2025.MG.NK.2 uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki (zawarte w sentencji decyzji – PKT I).

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

Na podstawie art. 29, art. 33 ust. 1, art. 34 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 19.05.2025r. 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, zakreślając 30 dniowy termin ich składania, to jest od 26.05.2025r. do 24.06.2025r.
- 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 Dobiesławiec oraz miejscu realizacji inwestycji.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 26.06.2025r. zawiadomił strony o podjętych czynnościach w trakcie postępowania, o otrzymanych opiniach.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa organ dnia 26.06.2025r. 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 09.05.2025r. znak sprawy WST-K.4221.6.2025.MG.NK.2
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody z dnia 25.04.2025r. (data wpływu do tutejszego urzędu 30.04.2025r.) znak sprawy SK.ZZŚ.4900.5.1.2025
- 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:

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych, drogi wewnętrznej oraz niezbędnej infrastruktury do ich funkcjonowania na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, gm. Będzino.

Planuje się po podziale geodezyjnym powstanie 12 działek, na których zostanie zlokalizowanych 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 150 m².

W związku z realizacją inwestycji planuje się wykonanie przyłącza wodociągowego do sieci gminnej oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe. Ogrzewanie budynków będzie się odbywało poprzez indywidualnie dobrane źródła ciepła.

Działki zlokalizowane na terenie miejscowości Mścice, na obszarze podlegającym procesowi urbanizacji. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa. Od strony zachodniej na działce nr 54 obręb 0018 Mścice funkcjonuje farma fotowoltaiczna. Przedmiotowa inwestycja przylega do dróg publicznych gminnych ulica Klonowa. W bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty o charakterze mieszkalnym.

Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 1,3 ha. W obrębie terenu inwestycji występują w większości grunty orne (RIVa, RIVb, RV) oraz w niewielkim fragmencie grunty pod rowami (W-RV). Obecnie teren inwestycji poddawany jest zabiegom agrotechnicznym. W sąsiedztwie terenu inwestycji występują zabudowania miejscowości Mścice, działki drogowe, tereny rolne oraz tereny wydzielone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dla których uzyskano decyzje o warunkach zabudowy). Dojazd do projektowanych nieruchomości zapewniony będzie poprzez istniejące drogi gminne oraz projektowaną drogę wewnętrzną.

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikającej 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. Jednakże ww. oddziaływania będą krótkotrwałe, ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych oraz odwracalne. Dodatkowo, w celu ograniczenia hałasu, prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 — 22.00, co wskazano jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie wykorzystania typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć surowców i materiałów budowlanych. Ponadto, w kontekście realizacji planowanej inwestycji przewiduje się również zapotrzebowanie na paliwa i energię elektryczną. Mając na względzie rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia stwierdzono, że realizacja inwestycji nie będzie wiązać się z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych.

Obiekty będą realizowane jako typowe obiekty mieszkaniowe. Wiele elementów realizacyjnych szczególnie w zakresie konstrukcji betonowej będzie dostarczonych jako gotowe lub półprodukty bezpośrednio na plac budowy od wykonawcy.

Do realizacji przedsięwzięcia będą użyte wyłącznie materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie, na podstawie uzyskanych atestów i certyfikatów.

Zakłada się, że woda wykorzystywana na etapie realizacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej. Miejsce realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wyposażone zostanie w szczelne sanitariaty.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie wyłącznie ruch pojazdów w obrębie planowanej zabudowy. Przedmiotowa inwestycja obejmuje jedynie indywidualną zabudowę mieszkaniową, która stanowi niewielkie źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, których zasięg oddziaływania ograniczony będzie do terenu działek objętych niniejszym wnioskiem. 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.

Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony warstwą folii, co zapobiegnie bezpośredniej migracji m.in. substancji ropopochodnych, w przypadku wystąpienia awarii. Podczas fazy budowy będą produkowane także niewielkie ilości ścieków bytowych, w związku z tym planuje się zastosowanie przenośnych toalet typu TOI-TOI.

Wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie, w szczelnych pojemnikach, kontenerach lub torbach typu BIG-BAG, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazane podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia. Masy ziemne z wykopów zostaną rozdysponowane w granicach przedmiotowych działek. Planowane budynki jednorodzinne nie będą podpiwniczone, zatem inwestycja nie będzie wymagała wykonywania głębokich wykopów.

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.

Podstawowym obowiązkiem wytwórcy odpadów jest dążenie do zapobiegania powstawaniu odpadów lub ograniczania ilości odpadów i ich negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko. Podstawowym sposobem ograniczania ilości powstających odpadów jest prawidłowa gospodarka materiałowa oraz magazynowa.

Wszystkie odpady będą zbierane i magazynowane selektywnie w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania, odbioru określonych grup odpadów. Na terenie planowanego przedsięwzięcia prowadzona będzie gospodarka odpadami zmierzająca przede wszystkim do zapobiegania powstawaniu odpadów. Powstające w okresie eksploatacji niewielkie ilości odpadów kierowane będą do odbiorcy odpadów posiadającego stosowne uprawnienia.

Przewiduje się, iż prace budowlane na etapie realizacji Inwestycji zlecone zostaną usługodawcy zewnętrznemu. Posiadaczem odpadów będzie ich wytwórca (wykonawca) - tj. podmiot świadczący usługi w zakresie budowy obiektów mieszkalnych. W fazie realizacji inwestycji obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach spoczywać więc będą na wykonawcy, który będzie odpowiedzialny za zagospodarowanie odpadów powstających w trakcie budowy poprzez ich maksymalne wykorzystanie lub przekazanie specjalistycznym firmom w celu ich odzysku lub unieszkodliwiania.

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

- 15 Odpady opakowaniowe, m.in. opakowania z papieru i tektury, opakowania z drewna, opakowania z metali;
- 17 Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych): m.in. Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów, drewno, żelazo i stal, gleba i ziemia:

Niesegregowane odpady komunalne zbierane będą w zamkniętym kontenerze ustawionym w obrębie zaplecza budowy a po zebraniu określonej ilości przewożone do miejsc ich odzysku przez firmy posiadające zezwolenie właściwego organu na prowadzenie działalności (w tym transportu) w zakresie gospodarki odpadami. Odpady, których odzysk nie będzie możliwy z przyczyn technologicznych lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych zostaną unieszkodliwione przez odbiorcę odpadów.

Przed rozpoczęciem robót budowlanych wierzchnia warstwa ziemi (najbardziej urodzajna) zostanie zdjęta i zdeponowana na odkład w obrębie placu budowy. Ziemia ta zostanie wykorzystana później do utworzenia powierzchni zielonych i zagospodarowania terenu.

Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji związane są z funkcjonowaniem i utrzymaniem budynków mieszkalnych oraz infrastruktury technicznej. W fazie eksploatacji przewiduje się powstawanie następujących rodzajów odpadów zakwalifikowanych:

- 15 Odpady opakowaniowe.in. opakowania z papieru i tektury, tworzywa sztuczne, odpady opakowań zmieszane
- typowe odpady komunalne segregowane i zmieszane

Obowiązki w zakresie gospodarowania powstającymi odpadami administrator budynków zleci (poprzez podpisanie stosownych umów) podmiotom, które posiadają zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Rozwiązania takie zapewniają bezpieczną eksploatację Inwestycji niepowodującą zagrożenia zanieczyszczenia środowiska.

Z uwagi na rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich niewielką ilość, a także ze względu na właściwy sposób zagospodarowania planowanych do wytworzenia odpadów nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie prowadzonej gospodarki odpadami tak w okresie realizacji jak i w okresie eksploatacji przedsięwzięcia. Wszystkie odpady będą segregowane i zbierane selektywnie.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie:

- obszar 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 rw) Strzeżenica oznaczona kodem RW600017456129. Jest to naturalna część wód, która charakteryzuje się złym stanem ekologicznym i stanem chemicznym poniżej dobrego, Stan ogólny został określony jako zły. Przedmiotowa jcwp rw jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

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.

Na podstawie przeprowadzonej analizy załączonych do wniosku dokumentów, w tym raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określono oddziaływania i potencjalne zagrożenia środowiska, związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia. W oparciu o informacje zawarte w przedmiotowych dokumentach zostały zdefiniowane warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zapewniające ochronę środowiska. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż planowane przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz nie pogorszy jego stanu, pod warunkiem zachowania parametrów technicznych i technologicznych, dla których przeprowadzono analizę w załączonym do wniosku raporcie oraz spełniając zalecenia określone w raporcie, a także warunki realizacji przedsięwzięcia określone w niniejszej decyzji.

Przedsięwzięcie nie naruszy również warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 roku sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, stanowiącym drugą aktualizację Planu Gospodarowania Wodami (IIaPGW) na obszarze dorzecza Odry, opublikowaną w Dzienniku Ustaw z dnia 23.02.2023, poz. 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, jak i na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie ulegnie zasadniczo zmiana sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze. Nie będą 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”. Zgodnie z zapisem zawartym w § 2 ust. 2 oraz załącznikiem I 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 tym obszarze obowiązuje m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów „ustawy ooś”. 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 oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, dalej raport ooś, wynika, iż planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiła będzie kontynuację istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Z ww. dokumentów wynika również, że w sąsiedztwie działek inwestycyjnych zlokalizowane są analogiczne tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, dla których uzyskano decyzje o warunkach zabudowy. Tym samym zabudowa działek inwestycyjnych stanowiła będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w tym rejonie, tworząc urbanistycznie oraz wizualnie spójną całość (wraz z terenami sąsiednimi stanowiła będzie zwartą jednostkę osadniczą). Powyższe potwierdza również fakt, iż teren inwestycji uzbrojony został w gminną sieć wodociagową i gazową. Wprawdzie nowa zabudowa zaplanowana została na gruntach rolnych, uprzednio uprawianych, jednakże należy wskazać, że zgodnie z gleboznawczą klasyfikacją gruntów, gleby klas IV i V określane są jako gleby orne średniej jakości, dla których w przypadku zabudowy nie jest wymagana zgoda na przekształcenie na cele nierolnicze. Ponadto krajobraz miejscowości Mście (określony jako podmiejski i osadniczy, o podtypie miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim) nie został uznany za krajobraz priorytetowy w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego. Zatem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz tej miejscowości.

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 przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym 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 rybacka. Należy nadmienić, że prace ziemne (poza obrysem projektowanych budynków), ograniczą się do zdjęcia wierzchniej warstwy gruntu pod realizację niezbędnej

infrastruktury (sieć wodociągowa, gazowa oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe). Mając na uwadze zakres prac inwestycyjnych, a także fakt, iż teren inwestycji jest równinny, w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska jak i tutejszego 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, podłączone zostaną do istniejącej gminnej sieci wodociągowej, a wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane, jak dotychczas, na teren inwestycji. Ponadto projektowane budynki zostaną posadowione ponad zwierciadłem wody gruntowej, a tym samym nie powstanie efekt bariery w przepływie tych wód, jak również nie zajdzie potrzeba stałego odwadniania terenu wokół inwestycji. W ramach inwestycji nie przewiduje się także realizacji podpiwniczeń ani kondygnacji podziemnych. W związku z tym, nie dojdzie do ingerencji w zwierciadło wód podziemnych na etapie budowy przedsięwzięcia, a tym samym zmiany stosunków wodnych. 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.

Działki objęte wnioskiem zlokalizowane są w odległości ponad 5,2 km od linii brzegowej Bałtyku, poza granicami pasa technicznego brzegu morskiego. W odległości 200 m od granic terenu lokalizacji inwestycji nie występują brzegi klifowe. Najbliższy ciek wodny, tj. rzeka Strzeżka, zlokalizowany jest w odległości ok. 1,1 od terenu inwestycyjnego. Wobec tego dotrzymane zostaną odległości wskazane w obszarze chronionego krajobrazu względem tych elementów środowiska.

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 tarłisk, złożonej ikry, wydobywania do celów gospodarczych skał sv 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.

W miejscu realizacji inwestycji oraz w promieniu do 0,5 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 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 ornych, na których 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 wykonane zostaną nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, prace zostaną wstrzymane do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

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

Projektowany sposób ogrzewania budynków jednorodzinnych (np. kotły gazowe, instalacja elektryczna) nie spowoduje istotnego oddziaływania na jakość powietrza, również w zakresie emisji gazów cieplarnianych. Uwzględniając powyższe, przedmiotowa inwestycja nie wpłynie na zmiany klimatu oraz nasilenie się takich zmian.

W toku postępowania, ze względu na jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu zmniejszenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 „ustawy ooś”. 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.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

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 zmieniały się warunki określone w tej decyzji.

Załącznik:

- 1) Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Anna Bietkowska

Otrzymują:

1. Maria i Zygmunt Mazurek, ul. Koszalińska 52/2, 76-031 Mścice
pełnomocnik: Tomasz Ziętek, ul. Wojska Polskiego 24-26, 75-712 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)

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych, drogi wewnętrznej oraz niezbędnej infrastruktury do ich funkcjonowania na działkach nr 58/2 i 297/1 obręb 0018 Mścice, gm. Będzino.

Planuje się po podziale geodezyjnym powstanie 12 działek, na których zostanie zlokalizowanych 12 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 150 m².

W związku z realizacją inwestycji planuje się wykonanie przyłącza wodociągowego do sieci gminnej oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe. Ogrzewanie budynków będzie się odbywało poprzez indywidualnie dobrane źródła ciepła.

Działki zlokalizowane na terenie miejscowości Mścice, na obszarze podlegającym procesowi urbanizacji. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa. Od strony zachodniej na działce nr 54 obręb 0018 Mścice funkcjonuje farma fotowoltaiczna. Przedmiotowa inwestycja przylega do dróg publicznych gminnych ulica Klonowa. W bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty o charakterze mieszkalnym.

Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 1,3 ha. W obrębie terenu inwestycji występują w większości grunty orne (RIVa, RIVb, RV) oraz w niewielkim fragmencie grunty pod rowami (W-RV). Obecnie teren inwestycji poddawany jest zabiegom agrotechnicznym. W sąsiedztwie terenu inwestycji występują zabudowania miejscowości Mścice, działki drogowe, tereny rolne oraz tereny wydzielone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dla których uzyskano decyzje o warunkach zabudowy). Dojazd do projektowanych nieruchomości zapewniony będzie poprzez istniejące drogi gminne oraz projektowaną drogę wewnętrzną.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
Anna Pietkowska

