

Borzytuchom, 03.04.2025r.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie:

- art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j.: Dz.U. z 2023r., poz. 1094), zwana dalej „ustawa OOS”,
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2018r., poz. 1893 ze zm.),
- art. 104 § 1 i 2, art. 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j.: Dz.U. z 2024r. poz. 572 ze zm.), zwanego dalej „KPA”

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 grudnia 2024r., złożonego przez pana Henryka Talewskiego, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „zmianie sposobu zagospodarowania działki nr 35/2 i 35/10 w Niedarzynie, Gmina Borzytuchom oraz budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych” oraz po zasięgnięciu opinii:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie,
- Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku,

Wójt Gminy Borzytuchom

o r z e k a:

- I. brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „zmianie sposobu zagospodarowania działki nr 35/2 i 35/10 w Niedarzynie, Gmina Borzytuchom oraz budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych”.**
- II. wskazać na konieczność zachowania następujących warunków i wymagań dotyczących realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia koniecznych do uwzględnienia w projekcie budowlanym:**

1. Warunki dotyczące ETAPU REALIZACJI

- 1) prace budowlane i montażowe realizować w porze dziennej w godzinach 6:00-18:00 z przestrzeganiem reżimów technologicznych, przepisów BHP i ochrony środowiska;

- 2) prace ziemne prowadzić poza okresem lęgowym większości ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego;
- 3) podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzić kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko; przenoszenie przeprowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować, prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego;
- 4) przed rozpoczęciem prac budowlanych wygrodzić płotkiem z siatki herpetologicznej teren inwestycji od strony rowu melioracyjnego znajdującego się na dz. 35/3 obręb Niedarzyno, w celu uniemożliwienia migracji płazów na teren budowy;
- 5) wyłączyć z obszaru przeznaczonego na inwestycję część działki nr 35/10 stanowiącą łąkę (ŁIII, ŁIV);
- 6) roboty budowlane prowadzić w porze dziennej – w godzinach od 6:00 do 22:00, chyba, że wymagane jest zachowanie ciągłości technologicznej prac, np. prace betoniarskie;
- 7) zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, np. poprzez wykorzystanie istniejących miejsc o powierzchni utwardzonej; w przypadku braku takiej możliwości, zaplecze budowy zabezpieczyć przed przedostaniem się szkodliwych substancji do środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) teren inwestycji zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi poprzez wyposażenie go w sorbenty;
- 9) do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym roślin nektaro- i pyłkodajnych;
- 10) unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień;
- 11) unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych;
- 12) plac budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot;

- 13) odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do utylizacji, teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować;
- 14) wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń;
- 15) woda na cele socjalno-bytowe projektowanych budynków będzie dostarczana z istniejącej sieci wodociągowej;
- 16) w trakcie prowadzenia robót budowlanych zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz to, by prowadzone roboty nie stwarzały uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby) powodowanymi pracą urządzeń, dla zdrowia ludzi i środowiska,
- 17) w trakcie realizacji robót zastosować sprzęt, pojazdy i maszyny budowlane wysokiej jakości oraz technicznie sprawne by nie dopuścić do niekontrolowanych wycieków do gruntu, charakteryzujące się stosunkowo niskim poziomem emitowanego hałasu. Sprzęt ten winien spełniać wymogi, określone w *Dyrektywie 2000/14/EC oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 roku w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń zakresie emisji hałasu do środowiska* (Dz. U. Nr 263, poz. 2202 ze zm.);
- 18) systematycznie przekazywać odpady uprawnionym podmiotom w celu ich wywieżenia;
- 19) w trakcie realizacji posegregowane odpady przed ich przekazaniem uprawnionym podmiotom należy magazynować selektywnie w wyznaczonych miejscach zgodnie z przepisami, w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska;
- 20) zabezpieczyć potrzeby higieniczne pracowników w fazie realizacji przedsięwzięcia.

2. Warunki dotyczące ETAPU EKSPLOATACJI:

- 1) gospodarowanie wytworzonymi odpadami zgodnie z zasadami ustalonymi w *ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z zm.) z zachowaniem następujących działań:
 - segregacja odpadów na etapie ich powstawania,
 - gromadzenie i przechowywanie odpadów selektywnie w miejscach do tego przeznaczonych i oznakowanych (specjalne kontenery, pojemniki, zbiorniki, worki),
 - pojemniki na odpady wyposażać w szczelne zamknięcia zapewniające bezpieczeństwo prac ładunkowych i przewozu;

- usuwanie, odzysk lub unieszkodliwienie odpadów innych niż niebezpieczne powierzyć odbiorcy odpadów posiadającemu odpowiednie koncesje na prowadzenie tego typu działalności,
 - wszystkie odpady odbierane muszą być systematycznie;
- 2) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków
 - 3) prowadzić wymagane przeglądy instalacji.

III. Uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 19 grudnia 2024r. na wniosek pana Henryka Talewskiego, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „zmianie sposobu zagospodarowania działki nr 35/2 i 35/10 w Niedarzynie, Gmina Borzytuchom oraz budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych”.

Do powyższego wniosku załączono kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej, poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, wraz z przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

W toku postępowania ustalono strony postępowania, które zostały powiadomione o wszczęciu postępowania i wystąpieniu do organów współdziałających zawiadomieniem znak OS.6220.9.2024 z dnia 16 stycznia 2025r.

Teren w obrębie którego zaplanowano przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedsięwzięcie objęte przedłożonym wnioskiem należy zakwalifikować zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019r. poz.1839) jako: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: 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 2004r., o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”

Ocenę oddziaływania na środowisko stanowiącą część postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przeprowadza organ właściwy do wydania tej decyzji, którym w niniejszej sprawie jest Wójt Gminy Borzytuchom, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U.2024.1112).

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o jakich mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy ooś. W okoliczności niniejszej sprawy aktem tym jest decyzja o warunkach zabudowy, a następnie pozwolenie na budowę.

Na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy ooś w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i może określić 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, lub wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 ww. ustawy Wójt Gminy Borzytuchom pismami znak OS.6220.9.2024 z dnia 16 stycznia 2025r. zwrócił się odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku z prośbą o przedstawienie opinii w przedmiocie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie jest związana z uruchomieniem znaczących źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz.U. z 2014r., poz. 1169), dlatego planowane przedsięwzięcie nie należy do wymagających uzyskania pozwolenia zintegrowanego i nie wymaga opinii marszałka województwa.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.28.2025.SH.1 z dnia 31 stycznia 2025r., po dokonaniu analizy uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ww. ustawy ooś, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwe oddziaływania na środowisko, wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bytowie w opinii znak SZNS.9022.52.2025 z dnia 31 stycznia 2025r., wyraził stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Realizacja inwestycji wiązać się będzie z oddziaływaniem na środowisko głównie na etapie prowadzenia robót budowlanych ze względu na powstawanie odpadów i hałas związany z pracą maszyn i urządzeń. Uciążliwości te będą miały krótkotrwały charakter i ustąpią po zakończeniu budowy. Przy przyjęciu do realizacji inwestycji opisanych w karcie informacyjnej rozwiązań technologiczno-technicznych, oddziaływanie na środowisko w fazie realizacji i eksploatacji będzie zminimalizowane. W wyniku realizacji inwestycji przedmiotowa działka nabędzie funkcję zgodną z występującą już w jej sąsiedztwie. Określono również warunki środowiskowe, które przytoczono w orzeczeniu decyzji z pominięciem przepisów powszechnie obowiązujących.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku, w opinii znak GG.ZZŚ.4901.26.1.2025.KT z dnia 29 stycznia 2025r., stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji stwierdził, iż nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz określonych dla nich celów środowiskowych w „planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. (Dz.U. z 2023r., poz.300). Jednocześnie wskazano na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, określonych w opinii warunków i wymagań.

Informacja o powyższych opiniach została przekazana stronom poprzez zawiadomienie - obwieszczenie znak OS.6220.9.2024 z dnia 28.02.2025r.

Wójt gminy Borzytuchom, po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, spośród uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ww. ustawy, w odniesieniu do wnioskowanego przedsięwzięcia, ustalił co następuje biorąc pod uwagę:

1) Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

W ramach planowanej inwestycji zamierza się wykonać:

- osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych z poddaszem użytkowym o maksymalnej powierzchni zabudowy jednego budynku łącznie z garażem ok. 200m² ;
- zagospodarowanie zielenią w formie niskiej roślinności, trawników, drzew i krzewów ozdobnych;
- infrastrukturę towarzyszącą: ciągi komunikacyjne wewnętrzne, media (przyłącze wodociągowe, energetyczne, kanalizacyjne).

Inwestycja realizowana będzie wg technologii tradycyjnej, powszechnie znanej i stosowanej w tym regionie; system gospodarczy przez indywidualnych inwestorów – nabywców działek budowlanych. Planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z maksymalnie dwiema kondygnacjami naziemnymi (w tym kondygnacja poddasza użytkowego), z możliwością wykonania podpiwniczenia oraz budowy garaży wbudowanych lub dobudowanych, wg projektów katalogowych. Planowana jest zabudowa jednorodna i spójna pod względem architektonicznym w ramach całego zespołu. Ww. obiekty zostaną wykonane z elementów drobnowymiarowych i pokryte dachami dwu lub wielospadowymi z możliwością wykonania lukarn. Pokrycie stanowić będzie dachówka (lub inny materiał dachówkopodobny). Powierzchnie utwardzone na posesjach wykonane zostaną z drobnowymiarowych elementów budowlanych, tłucznia, kostki betonowej itp.

Obsługę komunikacyjną poszczególnych działek planuje się zapewnić za pomocą istniejącego zjazdu z drogi powiatowej (Niedarzyno –Osieki -Krosnowo), poprzez drogę gminną (dz.nr 259 obręb Niedarzyno) oraz poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną, w której zostaną przeprowadzone niezbędne media. Na poszerzenie drogi gminnej przewidziano pas gruntu działek 35/2 i 35/10 graniczący z drogą gminną o szerokości ok 3 m. Do każdego z budynków mieszkalnych zamierza się doprowadzić wodę i energię elektryczną oraz zapewnić odbiór ścieków. W obrębie projektowanych budynków planuje się wykonać nawierzchnie utwardzone (dojścia i dojazdy), pozostałe części działki zamierza się przeznaczyć na tereny zielone.

Ogrzewanie: własne ekologiczne z udziałem wysokosprawnych kotłów z możliwością wykorzystania OZE.

Wody opadowe odprowadzone będą lokalnie, powierzchniowo w granicach poszczególnych działek.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie polega na zmianie sposobu zagospodarowania i budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych z działek nr 35/10 i 35/2 obręb Niedarzyno, gmina Borzytuchom, powiat bytowski, województwo pomorskie.

Teren, na którym ma zostać zrealizowane przedsięwzięcie stanowi głównie grunty orne: RIVb, RV. Teren łąk (stanowiący fragment działki nr 35/10) nie zostanie objęty zamiarem inwestycyjnym. Obszar, na którym planowana jest realizacja zamierzenia jest niezabudowany., stanowi użytki rolne. Bezpośrednie otoczenie działki planowanej pod zabudowę stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i użyteczności publicznej (szkoła) – od strony zachodniej oraz tereny wykorzystywane rolniczo (po północnej i wschodniej stronie, po stronie południowej rozgraniczone drogą powiatową), niewielki kompleks leśny (po stronie północno -wschodniej) oraz rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa w kierunku południowym.

W granicach działki nie istnieją urządzenia melioracji wodnych. Natomiast w obrębie sąsiadującej działki nr 35/3 znajduje się otwarty rów melioracyjny połączony z siecią mniejszych rowów odwadniających teren towarzyszących łąk. Dodatkowo w odległości ok 130 m w kierunku południowo – wschodnim, w zagłębieniu terenowym znajduje się nieużytek – okresowo małe oczko wodne.

Struktura roślinna w obrębie obszaru planowanej inwestycji charakteryzowana jest głównie przez zbiorowiska segetalne (ugrupowania roślinne towarzyszące uprawom polnym). Teren działek porośnięty jest roślinnością zbiorowisk pól uprawnych i ziołorośli terenów ruderalnych klasy Artemisietea (na obrzeżach, w okolicach miedzi i dróg polnych). Terenu inwestycji nie porastają drzewa ani krzewy. Całość uzupełniają liczne trawy: perz właściwy *Elymus repens*, życica trwała *Lolium perenne*, wiechlina łąkowa *Poa pratensis*, mietlica pospolita *Agrostis capillaris*.

Stwierdzono występowanie ptaków bytujących w sąsiedztwie, zalatujących i żerujących również na gruntach rolnych. Spotkać tu można: bogatkę zwyczajną, kruka zwyczajnego, srokę zwyczajną, wróbla zwyczajnego, kawkę, wronę, gołębia, szpaka, kosa, skowronka polnego, trznadla. Teren jest też miejscem żerowania ptaków zalatujących z pobliskich terenów zalesionych. W trakcie żniw lub orki wyróżnić można obecność gatunków ptaków wykorzystujących okolice jako miejsce żerowania: bociana białego *Ciconia ciconia*, żurawia *Grus grus*, myszołowa *Buteo buteo*, trznadla *Emberiza citrinella*, skowronka polnego *Alauda arvensis*. W okresie lęgowym jest to miejsce żerowania także: jaskółki dymówki *Hirundo rustica*, oknówki *Delichion urbicum*, pliszki siwej *Motacilla alba*.

W okresie wędrówkowym w okolicy migruje wiele gatunków ptaków. Dla zdecydowanej większości z nich jest to wyłącznie przypadkowe miejsce przelotu. Inwestycja nie będzie generowała znaczącego wpływu na towarzyszące danej okolicy gatunki ptaków. Ich żerowiska i miejsca lęgu i gniazdowania pozostaną nienaruszone. Biorąc pod uwagę, iż w czasie obserwacji

nie stwierdzono występowania lęgów na działce inwestycyjnej, wnioskować można, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wywoła znaczącej, negatywnej presji na miejscową ornitofaunę.

W czasie obserwacji na działkach nie stwierdzono obecności większych ssaków. Nie znaleziono żadnych kryjówek, tropów ani odchodów tych zwierząt, co może wynikać z lokalizacji obszaru w krajobrazie i przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Mogą tu jednakże występować drobne gryzonie oraz polujące na nie drapieżniki rodzaju jak np.: kuna, tchórz, łasica, mysz polna, ryjówka, kret, szczur domowy, lis. Nie stwierdzono występowania gatunków ssaków objętych ochroną gatunkową.

Na terenie planowanej inwestycji nie stwierdzono występowania herpetofauny co może wynikać z faktu, że teren ten nie jest dla niej atrakcyjny siedliskowo. Obszar planowanej inwestycji może stanowić potencjalny teren migracji gatunków herpetofauny. W związku z tym tutejszy organ zalecił podczas prowadzenia wykopów zabezpieczenie placu robót no. płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt oraz codzienną kontrolę wykopów przed przystąpieniem do dalszych prac. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie należy przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika. Dodatkowo, z uwagi na wyniki badań przeprowadzonych m.in. przez naukowców z Uniwersytetu Jagiellońskiego w latach 2018-2019, które potwierdzają występowanie w populacjach płazów w Polsce *Batrachochydrum dendrobatidis*, prace terenowe z tą grupą zwierząt należy prowadzić przy użyciu rękawiczek, a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1478 ze zm.). Na ewentualne zniszczenia siedlisk gatunkowych, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy zatem uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ww. ustawy.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami Natura 2000. Najbliższe obszary Natura 2000 znajdują się w odległości:

- ok. 0,29 km na północ: Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002;
- ok. 0,71 km na wschód: Natura 2000 Dolina Słupi PLH220052.

Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizacja: maj 2024r.) przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002 są: brodziec piskliwy *actitis hypoleucos*, włośchatka *Aegolius funereus*, zimorodek *Alcedo atthis*, puchacz *Bubo bubo*, gągoł *Bucephala clangula*, derkacz *Crex crex*, łabędź krzykliwy *Cyngus cyngus*, sóweczka *Glaucidium passerinum*, żuraw *Grus grus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, nurogęs *Mergus merganser*, kania ruda *Milvus milvus*. Zagrożeniami dla obszaru zidentyfikowanymi w Standardowym Formularzu Danych są m.in.: sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze, polowanie, zabudowa rozproszona, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych i obiektów rekreacyjnych, wędkarstwo, leśnictwo, drapieżnictwo, zbieractwo grzybów, porostów, jagód itp., produkcja energii wiatrowej, napowietrzne linie elektryczne i telefoniczne, koszenie i ścinanie trawy, zalesienie terenów otwartych, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie, usuwanie trawy pod grunty orne, obserwowanie przyrody, inne zmiany ekosystemu, zalewanie oraz zanieczyszczanie wód powierzchniowych (limnicznych i lądowych).

Dla obszaru Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002 został ustanowiony plan zadań ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 21 stycznia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020r., poz. 834) zmieniony zarządzeniem z dnia 9 września 2022r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r., poz. 3482).

W obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia nie odnotowano śladów obecności ww. gatunków chronionych (teren użytkowany przez lokalną społeczność w sąsiedztwie szkoły i zakładu usługowego, narażony na generowanie jednostajnego hałasu i ruchu pojazdów). Dla części z wymienionych gatunków jak np. bocian biały *Ciconia*, czy żuraw *Grus grus*, sąsiadujący teren łąk mógł okresowo stanowić miejsce żerowania, jednakże stopień w jakim przewidywana jest realizacja przedsięwzięcia nie przyczyni się do uszczuplenia siedliski wykorzystywanych przez te gatunki.

W opinii tutejszego organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Planowana inwestycja usytuowana będzie w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi. W rozumieniu art. 5 ust. 14 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody otulina nie stanowi formy ochrony przyrody, lecz jest obszarem, na którym działalność człowieka nie może negatywnie oddziaływać na przyrodę obszaru chronionego.

Ze względu na skalę i charakter przedsięwzięcia, dotychczasowy sposób wykorzystania terenu przedmiotowej działki, oraz odległości ok. 280 m od granic ww. parku, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji mogła wpłynąć negatywnie na cele ochronne Parku Krajobrazowego Dolina Słupi.

Planowana inwestycja znajduje się również poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Najbliższe formy ochrony przyrody znajdują się w odległości:

- ok. 2,29 km na południowy zachód – Rezerwat Przyrody „Grodzisko Borzytuchom”;
- ok. 4,48 km na północny wschód – Rezerwat przyrody „Gołębia Góra”.

Z uwagi na położenie poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji stwierdzono, że przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Obszar objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości 500 m na północ od granic inwestycji – korytarz ekologiczny Puszcza Koszalińska GKPn-18.

Ze względu na usytuowanie oraz charakter i skale przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja zamierzenia mogła wpłynąć na przerwanie ciągłości lub zaburzenie drożności ww. korytarza ekologicznego.

3) Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji, jak i jego funkcjonowania

Oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji przedsięwzięcia będą głównie spaliny z silników pojazdów osobowych i ciężarowych oraz maszyn roboczych. Emisja ta, określana jest jako niezorganizowana i nie podlega obowiązkowi zgłaszania ani uzyskania pozwolenia. Jest ona regulowana na etapie produkcji silników spalinowych, które powinny spełniać odpowiednie normy obowiązujące na etapie dopuszczania ich do eksploatacji.

Źródłem emisji zanieczyszczeń będą: koparka, spycharka, ładowarka, dźwig samojezdny, samochody ciężarowe, betoniarki. Emisje, z uwagi na pracę powyższych maszyn i pojazdów będą zależały od czasu ich pracy oraz charakterystyki danego urządzenia/pojazdu (mocy silnika, spalania, itp.).

Zakłada się, że prace budowlane będą rozłożone w czasie ze względu na etapowość powstawania kolejnych budynków. Przy czym największa emisja zanieczyszczeń będzie najintensywniejsza w pierwszej fazie realizacji prac budowlanych. W końcowej fazie, która zakłada prace wykończeniowe, emisja będzie znikoma.

Na etapie użytkowania nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Punktowymi źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będą indywidualne niskoemisyjne źródła ciepła na paliwo stałe.

Ocena oddziaływania w zakresie hałasu

Oddziaływanie hałasu, jakie wystąpi podczas etapu realizacji, będzie związane głównie z przygotowaniem placu pod budowę planowanych obiektów i infrastruktury technicznej. Klimat akustyczny będzie kształtowany głównie przez pracujący sprzęt i pojazdy technologiczne oraz środki transportu dowożące materiały budowlane.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się po przeciwnej stronie drogi gminnej w odległości ok 20 m, natomiast szkoła podstawowa znajduje się w odległości ok. 30 m od terenu planowanej inwestycji. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów otaczających inwestycję dopuszczalne poziomy hałasu określone są jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i wynoszą odpowiednio : 50,0 dB dla pory dziennej (godz. 6:00-22:00) oraz 40,0 dB dla pory nocnej (godz. 22:00-6:00).

Szacuje się, że poziom hałasu kształtować się będzie na poziomie ok. 60-100 dB. Poziom hałasu nie będzie jednolity, w pierwszej fazie budowy będzie większy, z uwagi na pracę dużych maszyn, przy pracach wykończeniowych prognozuje się, że będzie on niższy.

Klimat akustyczny w omawianym rejonie kształtowany będzie przez ruch samochodowy na położonych w sąsiedztwie ciągach komunikacyjnych tj. z drogi powiatowej (oddalonej o ok. 100m) drogi gminnej oraz planowanej drogi wewnętrznej o niskim i bardzo niskim natężeniu

ruchu, okresowy hałas związany z działalnością rolniczą ościennych terenów. Charakter hałasu emitowanego z planowanego do realizacji przedsięwzięcia z uwagi na rodzaj zwykłego korzystania ze środowiska, nie będzie wyróżniał się wśród innych dźwięków i nie będzie kształtował stanu klimatu akustycznego w bezpośrednim sąsiedztwie.

Ocena w zakresie oddziaływania na grunt i wody gruntowe

Aby zapobiec przenikaniu zanieczyszczeń do wód, zaplecze budowy zostanie wyposażony w urządzenia sanitarne dla pracowników (toalety przewożone) typu TOI-TOI.

Odwodnienie ze względu na płytką integrację w grunt nie będzie wymagane. Planuje się zabudowę wolnostojąca jednorodzinna, dla której nie są wymagane wykopy głębokie.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia nie przewiduje się jego negatywnego wpływu na wody powierzchniowe oraz podziemne. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu w granicach obszaru objętego zamierzeniem jako indywidualne rozwiązanie dla każdego nowego właściciela obiektu. Woda pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych planowane jest do kanalizacji sanitarnej.

Wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

Zgodnie z „planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. (Dz.U. z 2023r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW20001047219929

i nazwie Bytowa. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022r.): umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności ścieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.

- jednolite części wód podziemnych o kodzie PLGW200011. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Odpady

Podczas realizacji inwestycji będą powstawały odpady, takie jak:

- 15 01 01 opakowania z papieru i tektury;
- 15 01 02 opakowania z tworzyw sztucznych;
- 15 01 04 opakowania z metali;
- 15 02 02 sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi;
- 17 01 01 odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów;

- 17 01 03 odpady innych materiałów ceramicznych i wyposażenia;
- 17 02 01 odpady drewna
- 17 02 02 odpady szkła
- 17 02 03 odpady z tworzyw sztucznych;
- 17 05 04 gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03;
- 17 06 04 materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03;
- 17 09 04 zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w kodach 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 04.

Odpady z terenu budowy będą czasowo gromadzone w szczelnych, zamykanych pojemnikach (zwłaszcza odpady niebezpieczne). Po zakończeniu prac budowlanych (w razie potrzeby również w czasie trwania budowy) będą one wywożone przez firmy, posiadające uprawnienia do transportu odpadów, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom. Na terenie budowy obowiązywała będzie segregacja odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem podziału na odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne. Powstałe odpady zostaną przekazane uprawnionym odbiorcom, posiadających zezwolenia na zbieranie i/lub przetwarzanie odpadów.

Planowany sposób gospodarowania odpadami zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji gwarantuje, że wytworzone odpady nie będą stwarzały zagrożenia dla środowiska.

Z uwagi na lokalny charakter przedsięwzięcia oraz ograniczenie oddziaływania do terenu objętego inwestycją, nie należy spodziewać się wystąpienia zagrożenia istotnych oddziaływań skumulowanych z innymi przedsięwzięciami o podobnym charakterze. Realizacja planowanych budynków w różnych ramach czasowych oraz zróżnicowany w czasie okres prowadzenia robót powoduje, że nie przewiduje się kumulacji oddziaływania wynikającego z nakładających się w czasie robót budowlanych i utrudnienia w ruchu, wzmożonego hałasu i zwiększonego zasięgu oddziaływania.

Przy zastosowaniu sprawnego sprzętu budowlanego, ograniczenia czasu pracy źródeł hałasu do godzin dziennych, segregacji wytworzonych odpadów budowlanych, odpowiednim ich magazynowaniu oraz przekazywaniu wyłącznie uprawnionym odbiorcom, oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie realizacji zostanie ograniczone do emisji hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych i niewielkim zasięgu.

Przy zastosowaniu planowanych rozwiązań chroniących środowisko, przestrzeganie norm i przepisów prawa oraz przepisów BHP, oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia ograniczone będzie do obszaru działek inwestycyjnych. Ponadto nie przewiduje się możliwości wywoływania ponadnormatywnych uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, w związku z tym nie ma możliwości wystąpienia ich skumulowanego oddziaływania na środowisko.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, Wójt Gminy Borzytuchom spełniając wymóg art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., kodeks postępowania administracyjnego w dniu 28 lutego 2025r., poinformował strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego w terminie 7 dni od dnia dokonania zawiadomienia.

Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. Wójt Gminy Borzytuchom, mając na uwadze zakres, charakter oraz rodzaj planowanego przedsięwzięcia wraz z jego przewidywanym oddziaływaniem na obszar inwestycji i jego tereny sąsiednie stwierdził, że proporcja skali i wielkości przedsięwzięcia zostaje zachowana, gdyż Wnioskodawca wykazał, iż przy zastosowaniu dostępnych technicznie i technologicznie rozwiązań zostaną dotrzymane standardy jakości środowiska i w związku z tym nie tworzy się obszaru ograniczonego użytkowania dla przedmiotowej inwestycji.

Z załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zaproponowane rozwiązania zmniejszające wpływ realizacji inwestycji na środowisko, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawiają, że zasięg jego oddziaływania zostanie znacznie ograniczony, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie przeznaczonym na stały pobyt ludzi. Przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na pogłębianie zmian klimatycznych. Charakterystyka przedsięwzięcia i jego planowana lokalizacja sprawiają, że nie przewiduje się zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb, a także nie przewiduje się negatywnego wpływu na sąsiednie obszary chronione, a także na osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy.

Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. Wójt Gminy Borzytuchom, mając na uwadze zakres, charakter oraz rodzaj planowanego przedsięwzięcia wraz z jego przewidywanym oddziaływaniem na obszar inwestycji i jego tereny sąsiednie stwierdził, że proporcja skali i wielkości przedsięwzięcia zostaje zachowana, gdyż Wnioskodawca wykazał, iż przy zastosowaniu dostępnych technicznie i technologicznie rozwiązań zostaną dotrzymane standardy jakości środowiska i w związku z tym nie tworzy się obszaru ograniczonego użytkowania dla przedmiotowej inwestycji.

Z załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zaproponowane rozwiązania zmniejszające wpływ realizacji inwestycji na środowisko, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawiają, że zasięg jego oddziaływania zostanie znacznie ograniczony, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie przeznaczonym na stały pobyt ludzi. Przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na pogłębianie zmian klimatycznych. Charakterystyka przedsięwzięcia i jego planowana lokalizacja sprawiają, że nie przewiduje się zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb, a także nie przewiduje się negatywnego wpływu na sąsiednie obszary chronione, a także na osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planach gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy.

Stosownie do art. 84 z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Borzytuchom orzekł brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz uczynił charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem do niniejszej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a. Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 72 ust. 3, 4, 4a ustawy ooś, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia 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 ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r., o opłacie skarbowej (t.j. dz. U. 2023r. poz. 2111) za wydanie decyzji uiszczono opłatę skarbową- 205zł., potwierdzenie przelewu.

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. **Wnioskodawca**
2. **Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie**
3. **3. a/a**

Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OS.6220.9.2024 z dnia 03.04.2025r.

Przedmiotem przedsięwzięcia jest zmiana sposobu zagospodarowania i budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na wydzielonych geodezyjnie działkach budowlanych z działek nr 35/10 i 35/2 obręb Niedarzyno. Działki te będą skomunikowane wewnętrznym układem komunikacyjnym. Przekształceniu planowana jest część działki obecnie użytkowana rolniczo. Część działki nr 35/10 (stanowiącą w przeważającej części łąkę III klasy) wyłączono z przekształcenia i zainwestowania. Przedsięwzięcie będzie rozłożone w czasie, etapowane.

Inwestycja realizowana będzie wg technologii tradycyjnej, powszechnie znanej i stosowanej w tym regionie. Planuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z maksymalnie dwiema kondygnacjami naziemnymi, z możliwością wykonania podpiwniczenia oraz budowy garaży wbudowanych lub dobudowanych. Planowana jest zabudowa jednorodna i spójna pod względem architektonicznym w ramach całego zespołu.

W/w obiekty zostaną wykonane z elementów drobnowymiarowych i pokryte dachami dwu lub wielospadowym z możliwością wykonania lukarn. Pokrycie stanowić będzie dachówka (lub inny materiał dachówkopodobny). W/w zabudowa nawiązywać będzie formą i skalą do istniejącej okolicznej zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska naturalnego.

Obsługę komunikacyjną poszczególnych działek planuje się zapewnić za pomocą istniejącego zjazdu z drogi powiatowej (Niedarzyno-Osieki-Krosnowo), poprzez drogę gminną (dz.nr 259 obręb Niedarzyno) oraz poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną, w której zostaną przeprowadzone niezbędne media. Na poszerzenie drogi gminnej przewidziano pas gruntu działek 35/2 i 35/10 graniczący z drogą gminną o szerokości ok 3 m. Do każdego z budynków mieszkalnych zamierza się doprowadzić wodę i energię elektryczną oraz zapewnić odbiór ścieków. W obrębie projektowanych budynków planuje się wykonać nawierzchnie utwardzone (dojścia, dojazdy), pozostałe części działki zamierza się przeznaczyć na tereny zielone.

z up. Wójta

inż. Leszek Szachta

