

### **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 2024r., poz. 1112) zwanej 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. 2024r., poz. 572 ze zm.), zwanego dalej „KPA”

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 grudnia 2024r., złożonego przez Panią Joannę Durawę-Mańską, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „geodezyjnym podziale działek o numerach ewidencyjnych 323 i 324 obręb Borzytuchom, dedykowanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz drogi dojazdowej do posesji” 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.: „geodezyjnym podziale działek o numerach ewidencyjnych 323 i 324 obręb Borzytuchom, dedykowanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz drogi dojazdowej do posesji”.**
- 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 prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszczalne jest rozpoczęcie prac w ww. okresie, pod warunkiem

przeprowadzenia wizji terenowej poprzedzającej te prace oraz po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego;

- 2) prace prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 30 czerwca; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów, co należy potwierdzić odpowiednim wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego;
- 3) uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00);
- 4) dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji;
- 5) wykopy zabezpieczyć przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi;
- 6) wykopy zabezpieczyć np. płótkiem z siatki herpetologicznej przed dostawaniem się do nich małych zwierząt; codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować, prace prowadzone pod nadzorem przyrodniczym należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
- 7) drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami;
- 8) nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa;
- 9) w zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów;

- 10) zaplecze budowy, bazę materiałowo sprzętową, miejsce gromadzenia odpadów zlokalizować w miejscu uwzględniającym ochronę użytków gruntowych – łąk trwałych, zadrzewień, zakrzewień oraz rowu melioracyjnego na działce nr 311, obręb Borzytuchom;
- 11) konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy prowadzić poza jego granicami; na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu;
- 12) w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wyposażyć teren inwestycji w sorbenty do ograniczania i usuwania ewentualnych rozlewów olejowych;
- 13) w przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu odbiorcy;
- 14) do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłko- i nektarodajnych;
- 15) zapewnić porządek na terenie budowy i jej zapleczu, zastosować w odpowiedniej liczbie i lokalizacji pojemniki na odpady stałe;
- 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) teren zajęty na czas realizacji inwestycji jak i teren wokół inwestycji należy utrzymywać w czystości;
- 18) 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 Rozporządzenia 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.),
- 19) systematycznie przekazywać odpady uprawnionym podmiotom w celu ich wywieżenia,
- 20) 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;

21) 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 wyposażyć w szczelnie zamknięcie 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 13 grudnia 2024 r. na wniosek pani Joanny Durawa-Mańskiej, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „geodezyjnym podziale działek o numerach ewidencyjnych 323 i 324 obręb Borzytuchom, dedykowanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz drogi dojazdowej do posesji”.

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. 6220.8.2024 z dnia 15.01.2025 r.

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 2019 r. poz. 1839) jako: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nie objęta 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 wydania 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. 6220.8.2024 z dnia 16 stycznia 2025 r. 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.4220.24.2025.MC.4 z dnia 7 kwietnia 2025 r. 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bytowie w opinii znak SZNS.9022.45.2025 z dnia 30.01.2025 r., 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 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.4901.178.1.2025.KK z dnia 30 kwietnia 2025 r., 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 2022 r., (Dz. U. z 202r., 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.6220.8.2024 z dnia 06.05.2024 r.

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:**

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na geodezyjnym podziale działek nr 323 i 324, obręb Borzytuchom, w ramach którego wydzielonych zostanie łącznie 29 działek pod zabudowę mieszkaniową i działki pod drogi dojazdowe do posesji. Powierzchnia pojedynczej działki budowlanej w zależności od lokalizacji wynosić będzie od 1102 m<sup>2</sup> do 2568 m<sup>2</sup>. W ramach inwestycji zaplanowano budowę domów i budynków ogrzewanych niskoemisyjnymi źródłami energii. Budynki mieszkalne i towarzyszące zrealizowane zostaną w technologii tradycyjnej murowanej z elementów drobnowymiarowych. Założono projekty domów jednorodzinnych z poddaszem użytkowym lub bez poddasza, dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków z maks. głębokością wykopów ok. 2,5 m p.p.t. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się uzbrojenie terenu w: energię elektryczną, wodę – w oparciu o sieć wodociągową, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych rozwiązane będzie lokalnie, w granicach terenu pojedynczej działki.

**2) Usytuowanie przedsięwzięcia**

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działek nr 323 i 324, obręb Borzytuchom, gmina Borzytuchom, powiat bytowski, województwo pomorskie. Działki inwestycyjne stanowią użytki gruntowe: grunty orne (RV) i łąki trwałe (LIV). Działka nr 324 jest użytkowana rolniczo, a działka 323 jako pastwisko. Działki

przyległe ze strony zachodniej, północnej, wschodniej i południowej także są użytkowane rolniczo, w formie pastwiska i upraw zbożowych. Obszar przeznaczony pod zabudowę posiada niewielkie wahania wysokości terenu. Pomiędzy działkami nr 323 i 324 znajduje się rów melioracyjny, w którym w okresie zimowo-wiosennym i jesienno-zimowym znajduje się woda. Na etapie realizacji inwestycji oraz eksploatacji Inwestor nie będzie ingerować w rów melioracyjny. Najbliższa zabudowa zlokalizowana będzie od rowu w odległości 30 m na wschód oraz 33 m na zachód. Działki inwestycyjne nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie inwestycji nie występują zadrzewienia i zakrzewienia. W obrębie rowu melioracyjnego występuje pokrzywa zwyczajna, mięta nadwodna i krwawnica pospolita. W granicach działek inwestycyjnych występuje roślinność ruderalna i segetalna. Na terenie planowanej inwestycji nie zidentyfikowano występowania gatunków roślin chronionych czy rzadkich. Nie stwierdzono również występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty w rozumieniu Dyrektywy Siedliskowej.

Biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania terenu realizacji inwestycji i obszarów sąsiadujących, po poszukiwaniu śladów lęgów (gniazd, skorup), nie stwierdzono gniazdowania ptaków. Obserwowano przeloty gatunków ptaków związanych z krajobrazem rolniczym: skowronka polnego, trznadla, wróbla. Na sąsiadującym obszarze upraw rolnych zaobserwowano obecność żurawi *Grusgrus*. Badany teren potencjalnie może być dla ptaków miejscem żerowania, polowań, odpoczynku i przelotów. Odnaleziono pozostałości gniazda sroki na sąsiedniej działce poza granicą bezpośredniego oddziaływania. W okresie wędrówkowym w okolicy migruje wiele gatunków ptaków, charakterystycznych dla krajobrazu rolniczego. Podczas prowadzonych prac terenowych na terenie przedsięwzięcia nie odnotowano występowania przedstawicieli gadów ani płazów, choć nie wyklucza się możliwości występowania ropuchy szarej, żab zielonych, traszki zwyczajnej oraz jaszczurki zwinki i padalca. W czasie obserwacji na terenie działek inwestycyjnych i w jej otoczeniu nie zaobserwowano większych gatunków ssaków. Stwierdzono jednak obecność odchodów sarny i zająca szaraka, co świadczy o ich swobodnym przemieszczaniu się w obrębie analizowanego terenu. Mogą, tu także występować drobne gryzonie oraz polujące na nie drapieżniki rodzaju jak np.: kuna, tchórz, mysz

polna, ryjówka, kret, lis. Nie stwierdzono występowania gatunków ssaków objętych ochroną gatunkową.

W ramach planowanej inwestycji nie dojdzie do usunięcia drzew i krzewów, nie planuje się również zniszczenia ani przekształcenia potencjalnych miejsc rozrodu płazów (rów melioracyjny), w związku z czym planowana inwestycja nie będzie mieć negatywnego wpływu na ewentualnych przedstawicieli herpetofauny, Nie zostanie również zniszczona roślinność chroniona ani siedliska zwierząt objętych ochroną gatunkową w Polsce. Drzewa występujące w obszarze bezpośredniego oddziaływania inwestycji zostaną zabezpieczone. Na etapie realizacji przedsięwzięcia wykonane zostanie ogrodzenie placu budowy w postaci płotków ogradzających w celu zabezpieczenia terenu przed ewentualnym wkraczaniem płazów, małych ssaków na plac budowy. Ewentualny wpływ planowanej inwestycji związany być może z wpadaniem małych zwierząt do wykopów. W ramach minimalizowania możliwego oddziaływania na zwierzęta, prowadzone wykopy będą codziennie kontrolowane w celu uwolnienia z nich płazów i innych drobnych zwierząt. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie należy przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany. Wszelkie zastoiska wodne powstające na terenie prowadzonych robót budowlanych – koleiny wypełnione wodą – będą likwidowane przez natychmiastowe zasypywanie w celu niedopuszczenia zasiedlenia ich przez płazy. Inwestycja nie będzie generować znaczącego wpływu na towarzyszące przedmiotowej okolicy gatunki ptaków. Ich żerowiska, 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. Zwierzęta mogące migrować przez teren inwestycji w trakcie realizacji i eksploatacji najprawdopodobniej zmienią swoje dotychczasowe miejsca bytowania. Teren budowy zostanie także wyposażony w sorbenty do ograniczania i usuwania rozlewów olejowych, które mogłyby dostać się na teren użytków objętych przedmiotową inwestycją. W celu ochrony mogącej występować na terenie przedsięwzięcia populacji ptaków, prace budowlane prowadzone będą poza ich okresem lęgowym, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia, lub po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgów na tym terenie.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002. Zgodnie ze Standardowym

Formularzem Danych (aktualizacja: maj 2024 r.) 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 *Cygnus cygnus*, sóweczka *Glaucidium passerinum*, żuraw *Grus grus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, nurogęś *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, zalesianie terenów otwartych, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie – ogólnie, usuwanie trawy pod grunty orne, obserwowanie przyrody, inne zmiany ekosystemu, zalewanie oraz zanieczyszczanie wód powierzchniowych. Dla obszaru Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002 ustanowiony został plan zadań ochronnych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 21 stycznia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2020 r., poz. 834) zmieniony zarządzeniem z dnia 9 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r., poz. 3482).

W trakcie obserwacji obszaru realizacji i oddziaływania przedsięwzięcia na sąsiednich polach zaobserwowano obecność żurawi *Grus grus*. Zgodnie z ww. Dokumentacją PZO,

zidentyfikowanymi potencjalnymi zagrożeniami dla żurawia są: polowanie, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie, obserwowanie przyrody, produkcja energii wiatrowej i napowietrzne linie elektryczne i telefoniczne. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i rozległych gruntów ornych. W ramach realizacji przedsięwzięcia dojdzie do przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej na terenie działek inwestycyjnych i powstanie przyłącze kablowe. Z uwagi na powyższe oraz fakt, że charakter inwestycji nie wpisuje się w ww. zagrożenia, nie dojdzie do pogorszenia stanu ochrony żurawia.

Analiza sprecyzowanego przez Wnioskodawcę zakresu przedsięwzięcia nie wykazuje, aby planowana inwestycja była sprzeczna z celami działań ochronnych dla derkacza i żurawia w obszarze Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002.

Innym najbliższym położonym obszarem Natura 2000 jest Dolina Słupi PLH220052, położony w odległości ok. 1,4 km na północny zachód od przedmiotowej inwestycji. W opinii tutejszego Organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszar Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz charakter i zakres planowanej inwestycji, nie spowoduje ona utraty powierzchni ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszaru 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. obszaru Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie wpłynie na realizację celów działań ochronnych. Tym samym nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Przedsięwzięcie położone jest w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Słupi i przy granicy tego parku krajobrazowego. W Parku Krajobrazowym Dolina Słupi (dalej PKDS) obowiązują przepisy uchwały nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2945). Zgodnie z § 3 pkt 1 ww. uchwały, na terenie PKDS obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie położone będzie poza granicami Parku Krajobrazowego Dolina Słupi i nie będzie wpisywać się w zakazy obowiązujące na jego terenie. Inwestycja oddzielona będzie od PKDS drogą lokalną – ulicą Polną. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie wiązać się z zabijaniem dziko występujących zwierząt, niszczeniem ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry. Nie będzie powodować likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Nie będzie wiązać się z

wydobywaniem dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu. Inwestycja nie będzie wiązać się z wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę. Prace ziemne będą prowadzone wyłącznie w związku z budową budynków i elementami infrastruktury technicznej, a wszelkie wykopy budowlane będą otwarte przez krótki w czasie i zasypywane bezpośrednio po realizacji koniecznych robót. Inwestycja nie spowoduje zmian stosunków wodnych, likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych oraz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior innych naturalnych zbiorników wodnych. Planowana inwestycja, obejmująca budowę 29 budynków jednorodzinnych o wysokości do 9 m, znajdować się będzie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wiejskiej oraz pól uprawnych. Nowa zabudowa wpisywać się będzie harmonijnie w otaczający krajobraz, kontynuując tradycyjny charakter osadnictwa w tym rejonie. Położenie inwestycji w sąsiedztwie siedlisk zagrodowych, skąd widoczna będzie zwarta zabudowa wsi Struszewo i Borzytuchom, sprawi, że nowe budynki nie będą dominującym ani obcym elementem krajobrazu. Otwarte przestrzenie pól uprawnych zostaną zachowane, a inwestycja nie spowoduje ograniczenia osi widokowych ani zmian w przedpolu ekspozycji. Zabudowa jednorodzinna zachowa niski charakter, co sprawi, że nie wpłynie negatywnie na panoramę widzianą z obszaru PKDS. Przedmiotowa inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Parku Krajobrazowym Dolina Słupi i nie będzie znacząco negatywnie wpływać na jego przyrodę i krajobraz.

Innymi najbliższymi położonymi obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024r., poz.1478 z późn. zm.) są:

- ok. 2,2 km na północ otulina rezerwatu przyrody Grodzisko Borzytuchom;
- ok. 2,4 km na północ rezerwat przyrody Grodzisko Borzytuchom.

Realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, stwierdza się brak konieczności sporządzenia raportu w zakresie oddziaływania ww. przedsięwzięcia na elementy przyrodnicze.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych i nie oddziałuje na nie. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 1,2 km na zachód od planowanej inwestycji – Puszcza Koszalińska GKPN-18.

Jednocześnie zaznacza się, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy zatem uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ww. ustawy.

### **3. Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia jak i jego funkcjonowania**

#### Oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza

W trakcie realizacji przedsięwzięcia mogą pojawiać się uciążliwości, związane z emisją zanieczyszczeń typowych dla palcu budowy, jednak emisja ta będzie miała charakter lokalny, ograniczony do terenu budowy, i w związku z tym nie będzie stanowiła uciążliwości dla otoczenia. Ponadto prace wykonywane będą etapowo, co pozwoli ograniczyć maksymalne stężenie zanieczyszczeń. Uciążliwości związane z pracą sprzętu budowlanego koncentrować się będą w bezpośrednim sąsiedztwie wykonywanych robót i po ich zakończeniu ustaną. Oddziaływania związane z pyleniem z powierzchni dróg dojazdowych są trudne do szacowania. Ruch pojazdów zasilanych olejem napędowym spowoduje znikomą emisję następujących substancji, pochodzących ze spalania paliw silnikowych: dwutlenek siarki, tlenki azotu, dwutlenek węgla, pył, węglowodory alifatyczne. W zakresie zanieczyszczeń do powietrza wystąpić może również emisja wtórna pyłu, wywołana ruchem pojazdów i maszyn na obszarze planowanego przedsięwzięcia. Zasięg uciążliwości z tego tytułu ograniczać się będzie głównie do terenu prowadzonych prac i bezpośredniego sąsiedztwa w odległości do kilkudziesięciu metrów. Oddziaływanie na środowisko związane z etapem realizacji planowanego przedsięwzięcia będzie chwilowe i będzie się mieściło w granicach terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. Oddziaływanie ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlano-montażowym. Dodatkowo uciążliwości będą skutecznie ograniczane poprzez systematyczne zraszanie powierzchni pyłących oraz zastosowanie mechanicznych urządzeń czyszczących. Ponadto urządzenia i samochody opuszczające teren budowy będą czyszczone z ziemi i błota.

#### Ocena oddziaływania w zakresie hałasu

Emisja hałasu związana z prowadzeniem prac budowlano-montażowych będzie wynikała z konieczności korzystania ciężkiego sprzętu budowlanego. Oddziaływanie akustyczne na etapie prowadzenia tego typu prac, ograniczy się do terenu budowy, zaplecza budowy oraz dróg dojazdowych i nie będzie miała istotnego wpływu na warunki akustyczne poza terenem, na którym planowane jest przedsięwzięcie. Stosowane urządzenia i maszyny robocze będą spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 21.12.2005r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń z zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. Nr 263, poz. 2202 ze zm.).

Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia część prac, z uwagi na ich charakter, wykonywana będzie ręcznie. Tym niemniej wykorzystanie maszyn i urządzeń prowadzić będzie do pewnej uciążliwości akustycznej na sąsiednich terenach. Charakter hałasu emitowanego z planowanym 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 wyposażone w urządzenia sanitarne dla pracowników (toalety przewożone) typu TOI-TOI.

Odwodnienie ze względu na płytką ingerencję w grunt nie będzie wymagane. Planuje się zabudowę wolnostojącą jednorodzinną, 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 Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200015472469 i nazwie Kamionka. Stanowi naturalną część wód. Brak danych o stanie ogólnym wód JCWP. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg. klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022): dobry stan

ekologiczny, stan chemiczny – brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry stan ekologiczny, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; dobry stan chemiczny. Dla JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

- jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200011. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1478 ze zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami wodno-błotnymi i siedliskami łągowymi, w oddaleniu od obszarów objętych strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód obszarów ochronnych zbiorników wód lądowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1087 ze zm.). Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza terenem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obrębie stref ochronnych ujęć wód.

### Odpady

Prace prowadzone w czasie realizacji przedsięwzięcia powodować będą powstawanie odpadów głównie z grupy 17 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10), czyli odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej. Realizacja przedsięwzięcia może prowadzić także do wytwarzania niewielkich ilości odpadów z grupy 15, 16 głównie odpadów opakowaniowych. Odpady, które wytwarzane będą w trakcie budowy, będą magazynowane selektywnie i odbierane przez podmioty posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie. Oddziaływanie inwestycji na etapie

realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i przy dbałości ekip budowlano-remontowych nie powinno spowodować istotnych zmian w środowisku.

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 1960 r., kodeks postępowania administracyjnego w dniu 6 maja 2025 r. poinformował strony 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 akustycznym na terenie przeznaczonym na stały pobyt ludzi. Przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie negatywnie na pogłębienie 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 2008 r. 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 dla 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

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak OS.6220.8.2024 z dnia 28.05.2025 r.**

Planowane przedsięwzięcie polega na geodezyjnym podziale działek o numerach ewidencyjnych 323 i 324 obręb Borzytuchom, gmina Borzytuchom, w ramach którego wydzielonych zostanie z działki 323 dziewięć działek ewidencyjnych dedykowanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz droga dojazdowa do posesji natomiast z działki 324 dwadzieścia działek dla zabudowy mieszkaniowej oraz droga dojazdowa do posesji. Działka 323 posiada powierzchnię 1,4 ha, natomiast działka 324 posiada powierzchnię 2,56 ha.

Przedsięwzięcie realizowane będzie na działkach o nr ewidencyjnych 323 i 324 według ewidencji gruntów nieruchomości stanowi grunty orne o klasach bonitacyjnych: RV (gleby orne słabe), LIV (łąki, gleby średnie).

Obecnie działki w miejscu planowanego przedsięwzięcia stanowi grunt rolny wykorzystywany pod uprawy rolne. Obszar ten jest niezabudowany.

Na terenie inwestycji nie występuje roślinność cenna przyrodniczo, nie występują również gatunki podlegające ochronie.

Założono projekty domów jednorodzinnych z poddaszem użytkowym lub bez poddasza. Kompozycja brył będzie uzależniona od ukształtowania i wysokości gruntu na każdej z działek i zaprojektowana tak, by w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejącą rzeźbę terenu. Dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków.

Budynki mieszkalne i towarzyszące zrealizowane zostaną w technologii tradycyjnej murowanej z elementów drobnowymiarowych, zalecane będą elementy drewniane, wykończone kamieniem i materiałami ceramicznymi. Budynki pokryte zostaną dachami dwu lub wielospadowymi o nachyleniu od 35 do 50 ° pokryte dachówką lub blachą na rąbek stojący. Powierzchnie utwardzone wyłożone płytą betonową lub innym materiałem o podobnych właściwościach. Wszystkie elementy projektowe realizowane będą każdorazowo w oparciu o zapisy warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę.