

DECYZJA **O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.) dalej jako kpa w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 oraz art. 85 ust. 2 pkt 2 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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) dalej jako ooś, a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora:

orzekam

I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem”, pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia dalej jako KIP wraz z uzupełnieniami.

II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

W trakcie realizacji przedsięwzięcia:

1. racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
 2. zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa;
 3. prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;
 4. teren budowy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
 5. teren budowy wyposażać w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w przypadku wycieku natychmiast neutralizować zanieczyszczoną powierzchnię, poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 6. przy transporcie, załadunku i rozładunku o charakterze pylistym zastosować rozwiązania eliminujące wtórną emisję pyłów np. poprzez zabezpieczenie plandekami surowców pyłących, zraszanie potencjalnych miejsc pyłących wodą w dni bezdeszczowe czy wietrzne itp.;
 7. powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi – toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
 8. w przypadku kolizji elementów planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych;
- 8.1.prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich i zachować urządzenia. Dla zachowania

ich prawidłowego funkcjonowania, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody;

- 8.2. zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. W przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń;
- 8.3. zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 670 z późn. zm.), właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 8.4. w przypadku kolizji prac inwestycyjnych z urządzeniami melioracji wodnych należy je przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków spływu;
- 8.5. w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.)
9. zabezpieczyć prowadzone wykopy przed wpadaniem do nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia w wykopach, przenieść je w dogodne siedliska, poza miejsce realizacji inwestycji.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia:

1. Zaopatrzenie w wodę realizować poprzez przyłączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej, zaś ścieki bytowe odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Uwzględnić uwarunkowania określone w pkt II.
2. Zastosować rozwiązania techniczne i technologiczne (parametry zabudowy, infrastruktury towarzyszącej, moce akustyczne urządzeń stanowiących emitery hałasu) zgodne z przedstawioną w karcie informacyjnej przedsięwzięcia „kip” (wraz z uzupełnieniami do kip) analizą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

IV. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Podaniem z dnia 01 czerwca 2026 r., (data wpływu 03.06.2026 r

wystąpili o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: Budowa trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, przy ul. Pod Lasem.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.), stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Kołbaskowo.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej przez Pana Michała Sikorskiego z zespołem –

ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (jednolokalowych) z garażem wbudowanym lub dobudowanym o łącznej powierzchni zabudowy ok. 600 m², z dwoma kondygnacjami naziemnymi wysokości kalenicy do 9,5 m wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo.

Krąg stron postępowania ustalono na podstawie dostępnych w tut. urzędzie danych oraz przedłożonej do wniosku mapy ewidencyjnej z zaznaczonym obszarem oddziaływania 100 m od granic planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę fakt, iż liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o oś zastosowanie ma przepis art. 49 kpa (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.), przewidujący powiadomienie stron o czynnościach postępowania poprzez obwieszczenie. Przedmiotowe obwieszczenia udostępniane były każdorazowo w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo (bip.kolbaskowo.pl zakładka menu przedmiotowe/ ochrona środowiska/ decyzje środowiskowe/ 2026/ Gk.6220.10.2026.GG, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Obwieszczenia przekazywane były każdorazowo również do Sołtysa wsi Kamieniec, celem umieszczenia obwieszczeń na tablicach sołeckich wsi Kamieniec.

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 15 czerwca 2026 r., poprzez zawiadomienie oraz obwieszczenie powiadomił podmiot realizujący planowane przedsięwzięcie, a strony biorące udział w postępowaniu, o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo”.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 03 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 2026 r., poz. 670 t.j.) pismami z dnia 16.06.2026 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie o wydanie opinii czy istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowa trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem”.

Organ zasięgający ww. opinii do wniosku przedłożył dokumenty zgodnie z art. 64 ust. 2 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 2026 r., poz. 670 t.j.). tj.:

- wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych;
- karta informacyjna przedsięwzięcia wraz z załącznikami (na nośniku CD);

W toku trwania procedury ustalono, że zgodnie z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), inwestycja zakwalifikowana jest do przedsięwzięć wymienionych w:

- ❖ § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b – zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
 - b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania terenu 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 ww. rozporządzeniem przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. Jednocześnie dla przedmiotowej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie pismem z dnia 30 czerwca 2026 r., znak: SS.ZZŚ.4130.125.2026.JP, wezwał do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień do przedłożonej Karty informacyjnej przedsięwzięcia

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Kołbaskowo pismem z dnia 02 lipca 2026 r., wezwał do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w zakresie wskazanym w ww. wezwaniu Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie wyznaczając jednocześnie 21-dniowy termin na uzupełnienie (począwszy od otrzymania przedmiotowego pisma).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 02 lipca 2026 r., znak: WONS.4220.281.2026.MH wezwał do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w treści przedłożonej do wniosku Karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Wobec powyższego Wójt Gminy Kołbaskowo pismem z dnia 03 lipca 2026 r., znak: GK.6220.10.2026.GG wezwał do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnień w zakresie wskazanym w ww. wezwaniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach opinią sanitarną z dnia 03 lipca 2026 r., znak: ZNS.9022.2.12.2026 stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto ww. organ opiniujący w wydanej opinii wskazał, że: *„Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach w wyniku analizy dostarczonej dokumentacji, stwierdził, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.”*

W dniu 13 lipca 2026 r., do tut. organu wpłynęły wymagane pisemne wyjaśnienia i uzupełnienia na wezwanie Wójta Gminy Kołbaskowo z dn. 02 lipca 2026 r., znak: GK.6220.10.2026.GG w związku z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie oraz na wezwanie Wójta Gminy Kołbaskowo z dnia 03 lipca 2026 r., znak: GK.6220.10.2026.GG w związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

Przedmiotowe uzupełnienia przekazane zostały do organów opiniujących tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie celem ujednolicenia akt w sprawie oraz wydania stosownych opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach celem ujednolicenia akt w sprawie oraz udzielenia informacji czy przedmiotowe pisemne wyjaśnienia i uzupełnienia do Karty informacyjnej przedsięwzięcia, wpłyną na wydaną w dniu 03 lipca 2026 r., znak: ZNS.9022.2.12.2026 opinią sanitarną o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko inwestycji dot. budowy trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem.

Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 22 lipca 2026 r., poprzez zawiadomienie i obwieszczenie powiadomił podmiot planujący realizację przedmiotowej inwestycji oraz pozostałe strony biorące udział w postępowaniu o konieczności przedłużenia terminu załatwienia sprawy do dnia 03 października 2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia: 28.07.2026 r., znak: WONS.4220.281.2026.MH wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod lasem”, określając jednocześnie n/w warunki niezbędne do uwzględnienia w decyzji środowiskowej:

1. Przy transporcie, załadunku i rozładunku materiałów o charakterze pylistym zastosować rozwiązania eliminujące wtórną emisję pyłów np. zabezpieczenie plandekami surowców pyłących, zraszanie potencjalnych miejsc pyłących wodą w dni bezdeszczowe czy wietrzne itp.
2. Teren budowy wyposażać w substancje do neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń, a w przypadku wycieku natychmiast zneutralizować zanieczyszczoną powierzchnię, poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów sorpcyjnych, a zanieczyszczony materiał zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zabezpieczyć prowadzone wykopy przed wpadaniem do nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia w wykopach, przenieść je w dogodne siedliska, poza miejsce realizacji inwestycji.
4. Zaopatrzenie w wodę realizować poprzez przyłączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej, zaś ścieki bytowe odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie w dniu 03 sierpnia 2026 r., znak: SS.ZZŚ.4130.125.2026.JP, wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzech budynków jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo”, określając jednocześnie n/w warunki niezbędne do uwzględnienia w decyzji środowiskowej:

– W trakcie realizacji przedsięwzięcia:

1. racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
2. zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa;
3. prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnym;
4. teren budowy wyposażać w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
5. powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np. toi – toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
6. w przypadku kolizji elementów planowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych :
 - prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich i zachować urządzenia. Dla zachowania ich prawidłowego funkcjonowania, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody;
 - zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. W przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń, w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń;
 - zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 670 z późn. zm.), właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - w przypadku kolizji prac inwestycyjnych z urządzeniami melioracji wodnych należy je przebudować z zachowaniem dotychczasowych kierunków spływu;

- w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.)
- W trakcie eksploatacji:
 1. Wodę pobierać z sieci wodociągowej;
 2. Ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ponadto w wydanej opinii Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie stwierdził, że: *„Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny JCWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy, eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r., poz. 335) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania”*. Ponadto ww. organ opiniujący stwierdził, że: *„Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd”*.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach pismem z dnia 04 sierpnia 2026 r., znak: ZNS.9022.2.12.2026 po dokonaniu analizy przesłanych pisemnych wyjaśnień i uzupełnień do Karty informacyjnej przedsięwzięcia pn. „Budowa trzech budynków jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem”, wskazał, iż podtrzymuje swoje stanowisko o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wyrażone w opinii sanitarnej z dnia 15.07.2026 r., znak: ZNS.9022.2.12.2026.

Na podstawie analizy dokumentacji w przedmiotowej sprawie (wniosku wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia i uzupełnieniami do KIP), jak również w oparciu o wydane postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz opinie Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach, tut. organ stwierdził, iż dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa trzech budynków jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem” nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko tym samym nie istnieje potrzeba sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 84 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 2026 r., poz. 670 t.j.) w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W myśl art. 85 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia, zaś w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w uzasadnieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ winien zawrzeć informacje o kryteriach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia takiej oceny.

Po analizie szczegółowych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026r.

poz. 670 t.j.), stwierdzono, że o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przesądziły n/w przesłanki.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych (jednolokalowych) z garażem wbudowanym lub dobudowanym o łącznej powierzchni zabudowy ok. 600 m², z dwoma kondygnacjami naziemnych i wysokości kalenicy do 9,5 m wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo.

Jak wskazano w treści uzupełnienia do Karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) realizacja planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z usunięciem istniejącej roślinności łąkowej w obrębie powierzchni przeznaczonej pod zabudowę i zagospodarowanie teren. Na powstałej części nieruchomości, o powierzchni 4000 m², planuje się wykonanie powierzchni biologicznie czynnych w postaci trawników oraz wprowadzenie zieleni urządzonej.

Powierzchnia działki 74/5 wynosi ok. 1,2 ha, planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na powierzchni 0,4996 ha.

Dla terenu inwestycyjnego nie obowiązują zapisy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

Projektowane zagospodarowanie terenu:

1. trzy domy mieszkalne jednorodzinne (jednolokalowych) z garażem wbudowanym lub dobudowanym o łącznej powierzchni zabudowy ok. 600 m², z dwoma kondygnacjami nadziemnymi w tym drugą kondygnacją w dachu stromym i wysokością kalenicy do 9,5 m;
2. ciągi piesze i jezdne ok. 300 m²;
3. 6 miejsc postojowych o powierzchni ok 90,0 m²

Projektowana infrastruktura techniczna i komunikacyjna obejmuje:

- wjazd z drogi ugruntowanej (ul. Pod Lasem) – droga prywatna,
- wewnętrzne ciągi piesze o podłożu utwardzonym,
- wewnętrzne ciągi jezdne o podłożu gruntowym, utwardzonym,
- dwa miejsca parkingowe przeznaczone dla każdego budynku
- sieć wodociągowa i kanalizacja z przyłączem do każdego budynku.

Planowane jest:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego na działce przyłącza wodociągowego.
2. Odprowadzenie ścieków do istniejącej na działce przyłącza kanalizacyjnego ks160.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza.
4. Ogrzewanie domów jednorodzinnych przy zastosowaniu następujących rozwiązań:
 - instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych (pompa ciepła, fotowoltaika),
 - kocioł na paliwo stałe – spalanie niskoemisyjnych źródeł kopalnych – np. groszek III, (dawny „eko groszek”),
 - ❖ kocioł spalający pellet (granulat ze sprasowanych pod ciśnieniem trocin).
5. Gromadzenie odpadów komunalnych w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, podpisanie umowy na ich wywóz na składowisko odpadów.
6. Odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki. Wody opadowe z dachów można gromadzić w zbiorniku i wykorzystywać do podlewania zieleni w czasie suszy.

W przedłożonej dokumentacji Inwestor wskazał zestawienie orientacyjnych powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni utwardzonej:

Wyszczególnienie	Istniejąca	Projektowana	
		Minimalna	maksymalna
Powierzchnia zabudowy [m ²]	0	300	600
Powierzchnia biologicznie czynna [m ²]	4996	3300	3600
Powierzchnia utwardzona [m ²]	0	130	390
Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m ²]	4996	4996	4996

Z powyższego zestawienia wynika, że w granicach obszaru przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna będzie nie mniejsza niż 70%, powierzchni zabudowy ok. 12%, a powierzchni utwardzonych ok. 8%.

Zgodnie z przedłożoną do wniosku mapą ewidencyjną działka nr 74/5 obręb Kamieniec sklasyfikowana jest jako Ps IV (pastwiska trwałe). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w wydanym postanowieniu wskazał, że: „Do pastwisk trwałych zalicza się grunty pokryte podobną jak na łąkach roślinnością, na których z reguły wypasane są zwierzęta gospodarskie, w tym grunty zajęte pod urządzenia wspomagające hodowlę zwierząt gospodarskich, takie jak wiaty oraz kojce dla tych zwierząt, położone poza działką siedliskową. Teren w granicach działki inwestycyjnej obecnie w żaden sposób nie jest użytkowany jako pastwisko, w tym nie jest wykorzystywany pod wypas zwierząt gospodarskich. Otoczenie przedmiotowej inwestycji stanowią w głównej mierze grunty orne i zabudowa jednorodzinna”.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na terenie obszarów przylegających do jezior i cieków, obszarów wodno – błotnych i terenów górskich, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych oraz uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Jak wskazano powyżej, teren inwestycji obejmuje tereny zamieszkałe i pola uprawne, biorąc pod uwagę charakter terenu inwestycyjnego oraz sposób zagospodarowania, należy uznać, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodować zmiany krajobrazu.

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych.

Jak wynika z przedłożonej do wniosku dokumentacji, teren działki nr 74/5 obręb Kamieniec jest wolny od jakiegokolwiek zabudowy, jednakże na działkach sąsiednich zlokalizowane zostały budynki jednorodzinne, najbliższy znajduje się na dz. nr 74/6 (od wchodu) oraz po przeciwnej stronie drogi, w obrębie działek nr 3/17, 3/16, 3/12. Teren omawianej działki jest płaski, bez przewyższeń terenu, w najniższym miejscu tuż przy wschodniej granicy działki rzedną terenu wynosi 41.1 m n.p.m., a w północno-zachodnim narożniku 43.4 m n.p.m. Działka jest uzbrojona, wzdłuż linii rozgraniczającej działkę od drogi gruntowej utwardzonej, dz. nr 74/3 zlokalizowana jest linia eN, ze złączem kablowo-pomiarowym (ZKP) posadowionym pomiędzy dz. nr 74/5 a dz. nr 74/15. W drodze

zlokalizowane zostało przyłącze kanalizacji sanitarnej ks160, ze studzienką doprowadzoną do północno zachodniej części działki oraz przyłącze wodociągowe.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Inwestora najbliższą zabudową mieszkaniową są:

1. budynki mieszkalne, zlokalizowane na działce sąsiedniej (nr 74/6);
2. od wschodniej granicy projektowanej inwestycji oraz po przeciwnej stronie drogi, ul. Pod Lasem (działka nr 3/17).
3. W kierunku zachodnim znajduje się pole uprawne (RIV), a w odległości około 200 m na wschód znajduje się las (Ls). Półtora km od wschodniej granicy działki przepływa rzeka Odra Zachodnia.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie nie znajduje się w strefie konserwatorskiej, jak również brak na nim zabytków oraz pomników przyrody. Najbliższy istniejący pomnik przyrody zlokalizowany jest w odległości ok 7,5 km w obrębie gminy Kołbaskowo, a kolejne – 10 km, w Puszczy Bukowej.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie położone jest:

1. Poza strefami ochronnymi ujęć wód,
2. Poza obszarami Głównego Zbiornika Wód;
3. Poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Realizacja inwestycji nie będzie wywierać znaczącego negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną, zarówno w skali lokalnej, jak i regionalnej. Przedsięwzięcie nie wiąże się z nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem zasobów naturalnych. Emisje związane z jego funkcjonowaniem będą miały niewielki charakter i nie wpłyną w istotny sposób na warunki kształtujące bioróżnorodność analizowanego obszaru. Inwestycja nie będzie również związana z wprowadzaniem do środowiska gatunków inwazyjnych, a generowane emisje nie będą oddziaływać na klimat w skali globalnej i pozostaną pomijalne w stosunku do istniejącego tła emisyjnego.

Rodzaj technologii:

Planowane do realizacji przedsięwzięcie swoim zakresem obejmuje trzy niepodpiwniczone budynki mieszkalne jednorodzinne (jednolokalowe) z garażem wbudowanym lub dobudowanym o łącznej powierzchni zabudowy ok. 600 m², z dwoma kondygnacjami nadziemnymi w tym drugą kondygnacją w dachu stromym i wysokością kalenicy do 9,5 m.

Planowana zabudowa będzie realizowana w technologii tradycyjnej murowanej, prefabrykowanej lub szkieletowej, w zależności od indywidualnych preferencji właściciela działki.

W ramach realizacji inwestycji prowadzone będą następujące roboty budowlane:

- ❖ usunięcie warstwy humusu (gleby próchnicznej),
- ❖ wykonanie wykopów fundamentowych pod budynki do głębokości około 1,4 m p.p.t.,
- ❖ wykonanie wykopów pod projektowane nawierzchnie utwardzone do głębokości maksymalnie 0,5 m p.p.t.,
- ❖ wykonanie wykopów pod infrastrukturę podziemną, w tym przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne i elektroenergetyczne, do głębokości około 1 m p.p.t.,
- ❖ montaż i wykonanie projektowanej infrastruktury technicznej,
- ❖ wykonanie fundamentów, konstrukcji budynków oraz zagospodarowania terenu.

Podczas prac budowlanych mogą występować uciążliwości dla środowiska przejawiające się w szczególności niezorganizowaną emisją pyłów i gazów do powietrza, a także emisją hałasu i wytwarzaniem odpadów.

Źródłem uciążliwości na etapie realizacji inwestycji będą w szczególności środki transportu, praca maszyn i urządzeń oraz prace ziemne,

Wskazać należy, że charakter jak i zakres inwestycji wskazują, że będą to uciążliwości lokalne i ustaną po zrealizowaniu planowanego zamierzenia inwestycyjnego tj. ok. 12 miesięcy.

Inwestor w przedłożonej do wniosku Karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazał, że: „W trakcie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe materiały budowlane, w tym m.in. kruszywa, beton, zaprawy murarskie, blachy, materiały termoizolacyjne i przeciwwilgociowe, bloczki oraz kostka betonowa, rury i pozostałe elementy niezbędne do wykonania infrastruktury technicznej, a także materiały wykończeniowe, takie jak płytki ceramiczne czy płyty gipsowo-kartonowe. Szczegółowe zapotrzebowanie na poszczególne surowce zostanie określone na etapie realizacji robót budowlanych. Wszystkie materiały, paliwa i nośniki energii będą wykorzystywane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz normami technicznymi, z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobami. Szczególny nacisk zostanie położony na odzysk i ponowne wykorzystanie materiałów oraz właściwe postępowanie z odpadami powstającymi podczas realizacji inwestycji. Masy ziemne pochodzące z wykopów będą, w miarę możliwości technicznych i organizacyjnych, wykorzystane na potrzeby zagospodarowania i niwelacji terenu po zakończeniu prac budowlanych. Nadmiar niewykorzystanych mas ziemnych zostanie przekazany podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia do ich zagospodarowania. Szacuje się, że w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie około 1035 m³ urobku z wykopów.”

Prace należy prowadzić z wykorzystaniem sprzętów i maszyn sprawnych technicznie oraz z wykorzystaniem jak najmniej uciążliwej technologii, do czego Inwestora obliguje Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r., w sprawie ogólnych zasad bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r., nr 169, poz. 1650 z późn. zm.)

Inwestor w Karcie informacyjnej przedstawi szereg rozwiązań chroniących środowisko:

Faza realizacji inwestycji

- ❖ ograniczenie powierzchni placu budowy do niezbędnego minimum,
- ❖ zawężenie czasu wykonywania prac związanych z użyciem maszyn i urządzeń emitujących hałas wyłącznie do pory dziennej, za wyjątkiem prac, dla których nie można przerwać ciągu technologicznego (np. wylanie fundamentów),
- ❖ zastosowanie wysokosprawnych, nowoczesnych maszyn i urządzeń, których tankowanie będzie się odbywać poza terenem inwestycji,
- ❖ zaplecze budowy zostanie zorganizowane w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, m.in. poprzez odpowiednie magazynowanie materiałów budowlanych, stosowanie sorbentów oraz prowadzenie napraw sprzętu wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Materiały sypkie będą zabezpieczane przed rozwiewaniem, a organizacja placu budowy uniemożliwi przedostawanie się materiałów budowlanych i zanieczyszczeń do gruntu,
- ❖ chwilowe magazynowanie powstających odpadów w specjalistycznych pojemnikach, a następnie bezzwłoczne przekazywanie ich na podstawie umów przedsiębiorcom posiadającym stosowne zezwolenia na ich ewentualne ponowne zastosowania (odzysk i recykling) lub unieszkodliwienie,
- ❖ wyposażenie placu budowy w okresowo opróżniane, przenośne kabiny sanitarne, – gromadzenie wierzchniej warstwy gleby usuwanej w celu przeprowadzenia prac, a następnie jej zastosowanie do zagospodarowania na terenie inwestycji,
- ❖ stosowanie materiałów i rozwiązań technicznych zapewniających efektywne wykorzystanie energii oraz ograniczenie strat ciepła.

Faza eksploatacji:

- ❖ odpady komunalne będą pozbywane w sposób uregulowany, na podstawie deklaracji składanej do właściwej miejscowo gminy,
- ❖ odpady ulegające biodegradacji będą gromadzone w kompostowniku, co pozwoli ograniczyć używanie środków ochrony roślin w nadmiarze,
- ❖ odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, ks160,
- ❖ stosowanie energooszczędnych urządzeń oraz źródeł światła ograniczających zużycie energii elektrycznej,
- ❖ wykorzystanie nowoczesnych systemów grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza (np. pompy ciepła, kotły na pelet, instalacje fotowoltaiczne),

- ❖ racjonalne gospodarowanie wodą, w tym możliwość retencjonowania i wykorzystania wód opadowych do podlewania terenów zielonych,
- ❖ – utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustaleniami planistycznymi, wykonanie nowych nasadzeń roślinności rodzimej,
- ❖ ograniczenie emisji hałasu do poziomu charakterystycznego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ❖ utrzymywanie budynków i instalacji w należytym stanie technicznym, co ogranicza ryzyko awarii i zanieczyszczenia środowiska.

Przewidywana ilość wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii (na etapie realizacji):

Woda:

Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia będą wymagały zapewnienia ok. 600 m³ wody dla potrzeb technologicznych m.in. przygotowania mieszanki betonowej oraz jej późniejszej pielęgnacji (polewanie betonu w celu uniknięcia pęknięć).

W przypadku wylewania tradycyjnych stropów i fundamentów może to pochłonąć nawet kilkadziesiąt metrów sześciennych wody.

Ponadto woda będzie wykorzystywana do celów socjalno – bytowych załóg budowlanych.

W przypadku dowożenia na teren realizacji przedsięwzięcia gotowych mieszanek betonowych, zużycie wody dla celów budowlanych będzie praktycznie zerowe i ograniczać się będzie jedynie do zużycia wody na potrzeby osób pracujących na budowie.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda dostarczana będzie istniejącym wodociągiem.

Surowce i materiały:

Realizacja przedsięwzięcia spowoduje na etapie budowy wykorzystanie takich materiałów jak:

- woda (cele socjalne),
- beton,
- piasek,
- żwir,
- podsypka cementowo-piaskowa,
- gazobeton,
- cegła,
- pustak ceramiczny,
- kostka brukowa,
- dachówka i inne.

Przy realizacji przedsięwzięcia wykorzystane będą maszyny i pojazdy, które będą zużywać paliwo (olej napędowy). Wszystkie materiały wykorzystywane podczas budowy będą zgodne z obowiązującymi normami i przepisami. Zużycie materiałów zostanie określone w projektach wykonawczych.

Paliwa:

Zapotrzebowanie na paliwa spalane w silnikach pojazdów transportujących oraz maszyn i urządzeń budowlanych przewiduje się na poziomie około 1000 litrów.

Energia:

Energia elektryczna będzie wykorzystywana w procesie realizacyjnym m.in. do zaopatrzenia maszyn i urządzeń, sporadycznie do oświetlenia placu budowy. Szacuje się, że zapotrzebowanie wyniesie około 25 000 kWh.

Rodzaj i przewidywana ilość wprowadzanych do środowiska substancji lub energii w tym odpadów, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko.

Etap budowy:

Ścieki bytowe

Ścieki bytowe gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych typu TOI-TOI. Ilość ścieków bytowych zależna będzie od ilości osób pracujących na budowie i wynosić będzie około $Q = 0,2 \text{ m}^3/\text{d}$ na 1 pracownika. Odbiór ścieków będzie wykonany przez specjalistyczne firmy zewnętrzne.

Etap eksploatacji:

Ścieki bytowe:

Ścieki bytowe powstałe w wyniku użytkowania zabudowy jednorodzinnej będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej ks160.

Etap budowy:

Wody opadowe

Podczas trwania etapu budowy przedmiotowej inwestycji wody opadowe spływać będą naturalnie z terenu inwestycji i ulegały infiltracji do gruntu.

Zaplecze budowy zostanie zorganizowane w sposób ograniczający ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego poprzez:

- ❖ wyznaczenie miejsc do czasowego składowania materiałów budowlanych i odpadów,
- ❖ zapewnienie przenośnych sanitariatów ze szczelnymi zbiornikami na ścieki bytowe,
- ❖ wyposażenie placu budowy w sorbenty i inne środki służące do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,
- ❖ utrzymywanie maszyn i urządzeń budowlanych w należytym stanie technicznym.

Etap eksploatacji:

Wody opadowe:

Wody opadowe w postaci wód deszczowych spływać będą w sposób niezorganizowany do gruntu zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji. Wody te powinny mieć charakter wód czystych, nie zawierających substancji ropopochodnych, w związku z czym nie będą stanowiły zagrożenia dla stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

Ponadto zalecane jest retencjonowanie a następnie wtórne wykorzystanie deszczówki, np. przy nawadnianiu ogrodu.

Zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych

Etap budowy:

Potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego mogą stanowić przypadkowe wycieki olejów i smarów z maszyn i urządzeń w trakcie budowy. Na placu budowy wyznaczone będą specjalnie przygotowane (utwardzone) i zabezpieczone przed przedostaniem się zanieczyszczeń do gruntu miejsca.

Zanieczyszczenia gleb i wód:

Etap eksploatacji

Na etapie eksploatacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przewiduje się istotnego ryzyka zanieczyszczenia gleb ani wód podziemnych. Ścieki bytowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w granicach działek, co umożliwi ich naturalną infiltrację do gruntu.

Eksploatacja budynków nie będzie wiązała się z magazynowaniem substancji niebezpiecznych ani prowadzeniem działalności mogącej stanowić źródło zanieczyszczeń środowiska gruntowo-

wodnego, z zw. z czym oddziaływanie inwestycji w tym zakresie będzie miało charakter nieistotny i ograniczony do terenu nieruchomości.

Gospodarka odpadami

Etap realizacji:

W trakcie realizacji planowanej inwestycji powstawać będą również odpady. Będą to odpady głównie z grup 17 i 15. Dodatkowo na etapie budowy powstawać będą zmieszane odpady komunalne należące do grupy 20.

Jak przedstawiono w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji zostaną zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne mające na celu ograniczenie ilości powstających odpadów budowlanych. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z zasadą hierarchii postępowania z odpadami tj. w pierwszej kolejności poprzez zapobieganie ich powstawaniu, następnie przygotowanie do ponownego użycia, recykling lub odzysk, a w ostateczności unieszkodliwianie. Odpady powstające w trakcie robót budowlanych będą segregowane według rodzajów i magazynowane selektywnie w wyznaczonych miejscach, w pojemnikach lub kontenerach zabezpieczających je przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przedostaniem się do środowiska. Następnie będą przekazywane podmiotom posiadającym wymagane prawem zezwolenia na gospodarowanie odpadami.

Wskazać należy, iż prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami pozwoli na ograniczenie ilości odpadów kierowanych do unieszkodliwiania oraz zminimalizuje ryzyko negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Gospodarka odpadami

Etap eksploatacji:

Na etapie eksploatacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstawać będą głównie odpady komunalne z grupy 20 związane z bytowaniem mieszkańców, w tym odpady zmieszane, papier i tektura, tworzywa sztuczne, metale, szkło, odpady biodegradowalne oraz okresowo odpady wielkogabarytowe i zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny.

Odpady będą gromadzone w sposób selektywny, zgodnie z zasadami segregacji obowiązującymi na terenie gminy Kołbaskowo, w wydzielonych pojemnikach przeznaczonych do zbierania poszczególnych frakcji odpadów.

Następnie będą przekazywane do odbioru przez uprawniony podmiot w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów umożliwi ograniczenie ilości odpadów kierowanych do unieszkodliwiania oraz zwiększy poziom ich recyklingu i odzysku.

Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego

Etap realizacji

Etap realizacji planowanej budowy wiązać się będzie z powstawaniem niezorganizowanej emisji gazów i pyłów. Jak już wskazano w treści niniejszej decyzji źródłem emisji do powietrza będą maszyny budowlane oraz pojazdy transportowe wyposażone w silniki wysokoprężne.

Podczas ich pracy emitowane będą przede wszystkim tlenki azotu (w tym dwutlenek azotu), tlenek węgla, węglowodory oraz pył. Ze względu na charakter prowadzonych robót emisja będzie miała charakter okresowy, krótkotrwały i lokalny. Do realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie typowego sprzętu budowlanego, takiego jak koparki, ładowarki, spycharki, dźwigi samojezdne oraz samochody ciężarowe. Oddziaływanie związane z emisją zanieczyszczeń będzie ograniczone do czasu prowadzenia prac budowlanych i ustąpi po ich zakończeniu. Nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem inwestycji.

Etap eksploatacji:

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego. Potencjalnymi źródłami emisji zanieczyszczeń będą przede wszystkim indywidualne systemy grzewcze oraz ruch pojazdów osobowych związany z obsługą posesji. Przy zastosowaniu nowoczesnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, takich jak pompy ciepła, kotły na biomasę lub ogrzewanie elektryczne wspomagane instalacją wykorzystującą odnawialne źródła energii, emisja substancji do powietrza będzie niewielka i nie spowoduje przekroczenia obowiązujących standardów jakości powietrza.

Wskazać należy, że ruch pojazdów mieszkańców będzie miał charakter typowy dla zabudowy jednorodzinnej i nie będzie stanowił istotnego źródła emisji zanieczyszczeń. Oddziaływanie przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne będzie miało charakter lokalny i nieznaczący.

W związku z eksploatacją budynków nie przewiduje się występowania zorganizowanych źródeł emisji ani prowadzenia działalności mogącej powodować ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza.

Hałas i wibracje:

Etap realizacji:

Do głównych emitorów hałasu zaliczyć można:

- ❖ samochody ciężarowe,
- ❖ koparki ładowarki, spychacze oraz ręczny sprzęt mechaniczny.

Oddziaływanie związane z emisją hałasu do środowiska będzie krótkotrwałe i nie spowoduje zmian w środowisku. Ze względu na wielkość oraz charakter prac nie ma możliwości jego wyeliminowania. W czasie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wprowadzania specjalnych metod ochrony środowiska przed emisją hałasu. W celu ograniczenia odczuwalnych przez człowieka uciążliwości związanych z ponadnormatywnym hałasem prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, czyli od godziny 6.00 do godziny 22.00.

Inwestor oraz wykonawca prac budowlanych winien spełnić wymagania określone w ustawie z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. z 2023 r. poz. 215 ze zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. Nr 263, poz. 2202 ze zm.), zgodnego z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 maja 2000 r. (Dyrektywa 2000/14/WE). Zjawisko wystąpienia hałasu i wibracji będzie miało charakter krótkotrwały i ograniczony, a wszelkie uciążliwości z tym związane będą miały charakter przemijający i ustąpią całkowicie po zakończeniu prac związanych z budową zabudowy jednorodzinnej.

Hałas i wibracje:

Etap eksploatacji:

Ze względu na charakter i zakres planowanego przedsięwzięcia etap eksploatacji nie będzie wiązał się z istotną emisją hałasu. Hałas będzie związany z ruchem samochodów osobowych, którymi będą poruszać się użytkownicy terenu. Szacunkowy ruch pojazdów to ok. 8 samochodów osobowych na dobę, przy założeniu najbardziej niekorzystnym, tzn. że prawie wszystkie posesje mieszkalne będą wyposażone w 2 samochody osobowe oraz wszystkie pojazdy wyjadą i wjadą na teren planowanego przedsięwzięcia w ciągu doby (uwzględniono również dodatkowy ruch kołowy, np. kurierów).

Pole elektromagnetyczne:

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Odry, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r., (Dz. U. z 2023 r., poz. 335).

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowania dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem”, znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): **kod: RW60001219979 – Odra od oddzielenia się Odry Zachodniej do Bukowej**. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód powierzchniowych charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Słaby potencjał ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: fitoplankton, makrobezkręgowce, ichtiofauna, zaś poniżej dobrego stanu chemicznego determinują wskaźniki takie jak: bezo(a)piren, PFOS; bromowane difenyletery, rtęć, heptachlor. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: źródła hydromorfologiczne, prostowanie koryta – rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) – rzeki główne i rzeki pozostałe, wały przeciwpowodziowe – rzeki główne, źródło presji chemicznych rozproszone – rozwój obszarów zurbanizowanych: transporty, turystyka, odpływ miejski; rozproszone – rolnictwo, leśnictwo; punktowe – przemysłowe, komunalne, odcieki ze składowisk; nieznane (substancje zakazane). Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odra w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym odcinku cieku głównego Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrownej oraz węgorza europejskiego); stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do 2027 r.; substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE 0 do 2039 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: IFPL, MMI, EFI+PL/ IBI_PL; bromowane difenyletery(b), heptachlor(b), PFOS(w). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (JCWP nie cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego; procesy biochemiczne; procesy ekologiczne; procesy fizykochemiczne; procesy hydromorfologiczne; zanieczyszczenia w przeszłości), a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań). Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Wskaźniki/grupy wskaźników, w zakresie których ustalono mniej rygorystyczny cel środowiskowy dla JCWP to benzo(a)piren (występowanie w wodzie). Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami wskazanymi wyżej tj. rodzajem presji determinujących stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno – gospodarcze (określone w kolumnie pn.: Potrzeba społeczno – ekonomiczna zaspokajana przez źródło presji antropogenicznej determinującej stan wód w stopniu zagrażającym osiągnięciu celów środowiskowych” w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r., poz. 335)) i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb (zob. kolumna pn. „Uzasadnienie braku alternatywnych opcji” w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r., poz. 335)). Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Teren objęty wnioskiem znajduje się również w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) **kod: GW60003**. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem

środowiskowym dla ww. JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Na podstawie dokonanej analizy lokalizacji planowanego przedsięwzięcia względem obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 z późn. zm.) stwierdzono, że miejsce realizacji przedsięwzięcia zlokalizowane będzie w obrębie obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003. W odległości ok. 230 m przebiega natomiast granica obszaru Natura 200 Dolna Odra PLH320037, a w odległości ok. 420 m rezerwat przyrody „Kamienickie wąwozy” im. profesor Janiny Jasnowskiej”

Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 został powołany Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r., w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. nr 25, poz. 133 z późn. zm.). Dla przedmiotowego obszaru zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r., (Zacho. Z 2014 r., poz. 1934; zm. Zach. Z 2017 r., poz. 21183, zm. Zach. Z 2022 r., poz. 4562), ustanowiono plan zadań ochronnych. Przedmiotami ochrony w obszarze są następujące gatunki ptaków, które powinny być chronione poprzez ochronę ich siedlisk: krzyżówka *Anas platyrhynchos*, głowienka *Aythya ferina*, czernica *Aythya fuligula*, nurogęś *Mergus merganser*, łyska *Fulica atra*, kormoran czarny (*sinensis*) *Phalacrocorax carbo sinensis*, różaniec *Anas acuta*, ogorzałka *Aythya marila*, ohar *Tadoma, tadoma*, cyraneczka *Anas crecca*, gągoł *Bucephala clangula*, puchacz *Bubo bubo*, uszka błotna *Asio flammeus*, zimorodek *Alcedo atthis*, podróżniczek *Luscinia svecica*, brzęczka *Locustella luscinioides*, wodniczka *Acrocephalus paludicola*, wąsatka *Panurus biaricus*, łabędź niemy *Cygnus olor*, gęś zbożowa *Anser fabalis*, gęś białoczelna *Anser fabalis*, gęś białoczelna *Ancor albifrons*, gęgawa *Anser anser*, świstun *Anas penelope*, krawka *Anas strepera*, bąk *Botaurus stellaris*, czapla biała *Egretta alba*, bocian czarny *Ciconia nigra*, łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, bielaczek *Mergus albellus*, trzmielojad *Penrmis apivorus*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, błotnik stawowy *Circus aeoruginosus*, błotnik łąkowy *Circus pygargus*, rybołów *Pandion haliaetus*, sokół wędrowny *Falco peregrinus*, kropiatka *Porzana porzana*, zielonka *Porzana parva*, derkacz *Crex crex*, żuraw *Grus grus*, ostrzygojad *Heamamatopus ostralegus*, czajka *Vannellus vannellus*, batalion *Philomachus pppuugmax*, mewa czarnogłowa *Larus melanocephalus*, mewa mała *Larus minutus*, rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*, rybitwa białoczelna *Sterna albifrons*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, łączka *Tringa glareola*. Powyższy obszar Natura 2000 wyznaczony został w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymania i zagospodarowania ich siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi oraz przywracania zniszczonych biotopów oraz tworzenia biotopów. Zgodnie z zapisami planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 celami ochrony dla gatunków ptaków stanowiących przedmioty ochrony tego obszaru chronionego jest utrzymanie lokalnej populacji lęgowej, migrującej na wskazanym poziomie. Utrzymanie stabilnej powierzchni aktualnych i potencjalnych siedlisk gatunków.

Natomiast obszar Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 został zatwierdzony jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r., przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C (2008)8093) (2009/93/WE). Przedmiotami ochrony w obszarze są siedliska przyrodnicze oraz następujące gatunki i ich siedliska: zatoczek łamliwy *Anisus vorticuluc*, boleń pospolity *Aspius aspius*, kumak nizinny *Bombina bombina*, wilk *Canis lupus*, bóbr *Castor fiber*, kozioróg dębosz *Cerambyx cedro*, koza pospolita *Cobitis taenia*, jelonek rogacz *Lucanus cervus*, wydra europejska *Lutra lutra*, nocek łydkowłosy *Myotis dasycene*, nocek duży *Myotis myotis*, pachnica dębowa *Osmoderma eremita*, kielb białopłetwy *Romanogobio albipinnatus* oraz traszka grzebieniasta *Triuturus cristatus*.

Natomiast celem ochrony rezerwatu jest utrzymanie wyjątkowo licznej populacji kokoryczy drobnej *Corydalis pumila*, zachowanie i odtwarzanie naturalnych cech ekosystemów leśnych oraz ciekawych zbiorowisk roślinności kserotermicznej i psammofilnej (ciepłolubnej).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w wydanym postanowieniu wskazał, że: „*Uwzględniając charakter planowanego przedsięwzięcia, brak jest bezpośredniego zajęcia cennych siedlisk przyrodniczych i odległość od miejsc występowania przedmiotów ochrony ww. obszarów, uznać należy, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będą powodować oddziaływań mogących naruszyć cele ochrony ani integralności tych obszarów.*”

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w odległości około 1,8 km od granicy polsko-niemieckiej.

Jak wskazano w treści karty informacyjnej przedsięwzięcia, rodzaj i zakres inwestycji na budowie domów jednorodzinnych o wysokości 9 m i łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy 600m², będących uzupełnieniem istniejącej zabudowy wsi Kamieniec wyklucza możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski, zarówno na etapie realizacji, eksploatacji, jak i ewentualnej likwidacji.

Zatem biorąc powyższe pod uwagę nie przewiduje się wystąpienia potencjalnego, znaczącego, transgranicznego oddziaływania na środowisko i przeprowadzania postępowania w tym zakresie.

Nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii w związku z tym, że w ramach przedsięwzięcia nie będą występowały procesy przemysłowe magazynowania lub transportu, w których występują substancje niebezpieczne.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest wśród terenów rolniczych, wobec czego nie przewiduje się zagrożenia w związku z wystąpieniem katastrof naturalnych. Jak wynika z aktualnie obowiązujących map zagrożenia powodziowego teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zatem nie przewiduje się ryzyka wystąpienia katastrofy naturalnej.

Zgodnie z przedstawionymi danymi przez Inwestora, realizacja planowanej inwestycji nie spowoduje jakichkolwiek oddziaływań w ujęciu skumulowanym.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje prac rozbiórkowych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Mając zatem na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia tutejszy organ uznał, że przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne.

Zaznaczyć należy, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia, niezależnie od treści niniejszej decyzji, winna być przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, co w szczególności dotyczy regulacji z zakresu prawa ochrony środowiska.

Biorąc pod uwagę, przeprowadzoną w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę i ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, KIP z uzupełnieniami, jak również poprzez uzyskanie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie, że po zrealizowaniu przez inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, spełniając wymóg art. 10 § 1 w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm.), organ zawiadomił zawiadomieniem z dnia 10.08.2026 r. podmiot planujący realizację inwestycji oraz strony biorące udział w postępowaniu obwieszczeniem z dnia 10.08.2026 r., o zamiarze zakończenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji pn.: „Budowa trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą

towarzyszącą na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem", oraz możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami w sprawie w tym z wydanym postanowieniem i opiniami, a także możliwości wniesienia dodatkowych uwag i wniosków.

W ustawowym terminie strony biorące udział w postępowaniu nie wniosły dodatkowych uwag ani wniosków.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie daje podstaw do rozpoczęcia robót i realizacji inwestycji (por. postanowienie NSA z dnia 6.07.2010 r., II OZ 658/10, postanowienie NSA z dnia 14.05.2009 r., II OSK 715/09, postanowienie NSA z dnia 1.02.2010 r., II OZ 35/10).

Biorąc powyższe pod uwagę, organ orzekł jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania zgodnie z art. 127 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, za pośrednictwem Wójta Gminy, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w art. 72 ust. 1 a 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. 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. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, 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.

ZASTĘPCA WÓJTY


Krzysztof Czajkowski

Otrzymują:

1) Inwestor:

2) Strony postępowania - na podstawie z art. 49 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.) w związku z art. 74 ust. 3 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 2026 r., poz. 670 t.j.), poprzez obwieszczenie

3) A/a.

Do wiadomości:

1. Starosta Policki

ul. Tanowska 8

72-010 Police

(zgodnie z art. 86a ustawy z dn. 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 2026 r., poz. 670 t.j.).

2. Organy opiniujące (zgodnie z art. 74 ust. 4 ustawy z dn. 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 2026 r., poz. 670 t.j.).

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane do realizacji przedsięwzięcie polegać będzie na budowie trzech domów jednorodzinnych jednolokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 74/5 obręb Kamieniec, gm. Kołbaskowo, przy ul. Pod Lasem”.

Projektowane zagospodarowanie terenu:

1. trzy domy mieszkalne jednorodzinne (jednolokalowych) z garażem wbudowanym lub dobudowanym o łącznej powierzchni zabudowy ok. 600 m², z dwoma kondygnacjami nadziemnymi w tym drugą kondygnacją w dachu stromym i wysokością kalenicy do 9,5 m;
2. ciągi piesze i jezdne ok. 300 m²;
3. 6 miejsc postojowych o powierzchni ok 90,0 m²

Projektowana infrastruktura techniczna i komunikacyjna obejmuje:

- wjazd z drogi ugruntowanej (ul. Pod Lasem) – droga prywatna,
- wewnętrzne ciągi piesze o podłożu utwardzonym,
- wewnętrzne ciągi jezdne o podłożu gruntowym, utwardzonym,
- dwa miejsca parkingowe przeznaczone dla każdego budynku
- sieć wodociągowa i kanalizacja z przyłączem do każdego budynku.

Planowane jest:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego na działce przyłącza wodociągowego.
2. Odprowadzenie ścieków do istniejącej na działce przyłącza kanalizacyjnego ks160.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza.
4. Ogrzewanie domów jednorodzinnych przy zastosowaniu następujących rozwiązań:
 - instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych (pompa ciepła, fotowoltaika),
 - kocioł na paliwo stałe – spalanie niskoemisyjnych źródeł kopalnych – np. groszek III, (dawny „eko groszek”),
 - ❖ kocioł spalający pellet (granulat ze sprasowanych pod ciśnieniem trocin).
5. Gromadzenie odpadów komunalnych w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, podpisanie umowy na ich wywóz na składowisko odpadów.
6. Odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki. Wody opadowe z dachów można gromadzić w zbiorniku i wykorzystywać do podlewania zieleni w czasie suszy.

Planowana zabudowa będzie realizowana w technologii tradycyjnej murowanej, prefabrykowanej lub szkieletowej, w zależności od indywidualnych preferencji właściciela działki.

W ramach realizacji inwestycji prowadzone będą następujące roboty budowlane:

- usunięcie warstwy humusu (gleby próchniczej),
- wykonanie wykopów fundamentowych pod budynki do głębokości około 1,4 m p.p.t.,
- wykonanie wykopów pod projektowane nawierzchnie utwardzone do głębokości maksymalnie 0,5 m p.p.t.,
- wykonanie wykopów pod infrastrukturę podziemną, w tym przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne i elektroenergetyczne, do głębokości około 1 m p.p.t.,
- montaż i wykonanie projektowanej infrastruktury technicznej,
- wykonanie fundamentów, konstrukcji budynków oraz zagospodarowania terenu.

I etap budowy domu – stan zerowy

- ogrodzenie placu budowy,
- wytyczenie dokładnej lokalizacji domu z garażem,
- wyrównanie działki i przygotowanie ław fundamentowych. Nie planuje się podpiwniczenia budynków. Po wykonaniu fundamentów zostaną one zabezpieczone hydroizolacją.

Następnie rozprowadzone zostaną sieci instalacji technicznych.

II etap budowy domu – stan surowy otwarty:

- wykonanie wszystkich ścian zewnętrznych, stropów oraz schodów betonowych,
- wykonanie więźby dachowej, komina oraz pokrycia dachu,
- montaż okien dachowych.

III etap budowy domu – stan surowy zamknięty:

- wykonanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- osadzenie drzwi zewnętrznych oraz stolarki okiennej,
- wykonanie tynków.

IV etap budowy domu – wykończenie oraz prace montażowe:

- wykonanie termoizolacji budynku wraz z malowaniem elewacji,
- kładzenie tynków, wylewek oraz malowanie,
- montaż urządzeń grzewczych,
- biały montaż,
- ułożenie podłóg,
- instalacja gniazdek, lamp itp.

ZASTĘPCA WOJTY

Krzysztof Czajkowski