WÓJT GMINY KOŁBASKOWO

GK.6220.9.2026.GG

Kołbaskowo, dnia: 28.10.2026 r.

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 drugi 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 podmiotu planującego realizację inwestycji Symako Dobra Sp. z o.o., ul. Tama Pomorzańska 13R, 70 – 030 Szczecin, złożony przez pełnomocnika Pana Sławomira Spławskiego

orzekam

I. ***Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko***, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: *„Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo"*, 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:

1. W trakcie realizacji przedsięwzięcia:

a) prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia prac powodujących znaczną emisję hałasu w godzinach wieczornych, w celu ograniczenia uciążliwości akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
b) racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
c) roboty ziemne i budowlane należy prowadzić w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego oraz przed niekontrolowanym spływem zanieczyszczeń, zawiesiny lub mas ziemnych poza teren prowadzonych prac. W przypadku konieczności czasowego odwodnienia wykopów wody należ zagospodarować w granicach terenu przedsięwzięcia oraz bez powodowania szkodliwych zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
d) zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne techniczne, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa;
e) prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;
f) teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
g) zaplecze budowy, miejsca postoju maszyn oraz miejsca magazynowania materiałów mogących spowodować pogorszenie stanu gruntu lub wód należy lokalizować i organizować w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne, na podłożu ograniczającym ryzyko przedostania się substancji zanieczyszczających od gruntu lub wód. Miejsca te należy wyposażyć w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Tankowanie, uzupełnianie płynów eksploatacyjnych oraz awaryjne naprawy maszyn należy prowadzić na zabezpieczonym podłożu, poza bezpośrednim sąsiedztwem projektowanych ujęć wód podziemnych;
h) powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (typu toi toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
i) przed rozpoczęciem robót ziemnych oraz w trakcie ich prowadzenia należy kontrolować teren prac i wykopy pod kątem obecności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków. Wykopy należy zabezpieczyć w sposób ograniczający możliwość wpadania do nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia ich obecności w wykopach lub na terenie prowadzonych prac należy umożliwić im opuszczenie terenu robót, a jeżeli nie będzie to możliwe – przenieść je poza obszar prac, do miejsca odpowiedniego dla danego gatunku, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej.

2. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia:

a) w związku z planowanym zaopatrzeniem obiektów w wodę z ujęć wód podziemnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art.389 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.);
b) wprowadzić zabezpieczenia chroniące każdą studnię pod względem jakościowym, teren wokół studni zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych, dodatkowo teren sąsiadujący ze studniami należy zagospodarować zielenią;
c) zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę należy realizować z 3 projektowanych ujęć wód podziemnych, ujmujących górny poziom międzyglinowy, zgodnie z rozwiązaniami przedstawionymi w przedłożonej (w toku prowadzonego postępowania o wydanie decyzji środowiskowej) opinii hydrogeologicznej. Ujęcia należy usytuować z zachowaniem wymaganych przepisami odległości oraz wykonać i zabezpieczyć w sposób zapewniający ochronę ujmowanej warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem, w szczególności przed napływem wód powierzchniowych oraz dostępem osób nieupoważnionych. Po powstaniu technicznych możliwości umożliwiających zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę z sieci wodociągowej należy przyłączyć zabudowę do tej sieci;
d) ścieki bytowe należy gromadzić w 24 szczelnych zbiornikach bezodpływowych, o pojemności do 10 m^3 każdy, opróżnianych przez uprawniony podmiot z częstotliwością niedopuszczającą do ich przepełnienia. Zbiorniki należy lokalizować w granicach terenu przedsięwzięcia, z zachowaniem wymaganych przepisami odległości od ujęć wód podziemnych, budynków i granic działek oraz w sposób umożliwiający ich bezpieczne opróżnianie i obsługę. Lokalizację oraz sposób wykonania zbiorników należy dostosować do lokalnych warunków gruntowo – wodnych, tak aby ograniczyć możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczyć zbiorniki przed uszkodzeniem rozszczelnieniem i wyporem. Zbiorniki należy wyposażyć w rozwiązania umożliwiające kontrolę poziomu ich napełnienia. Niedopuszczalne jest odprowadzanie ścieków do gruntu lub wód. Po powstaniu technicznych możliwości odbioru ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej należy przyłączyć zabudowy do tej sieci;
e) przestrzegać przepisów dotyczących prawidłowego funkcjonowania, częstotliwości opróżniania oraz ogólnego funkcjonowania zbiorników bezodpływowych;
f) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarowywać w granicach terenu przedsięwzięcia w sposób zapewniający, że nie będą odpływały na nieruchomości sąsiednie ani powodowały szkodliwych zmian stosunków wodnych lub powstawania podtopień. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody. Sposób ich zagospodarowania należy dostosować do chłonności gruntów, ukształtowania terenu oraz wielkości powierzchni zabudowanych i utwardzonych, wykorzystując powierzchnie biologicznie czynne oraz, w razie potrzeby, urządzenia retencyjne lub retencyjno – rozsączające. Wód opadowych i roztopowych nie należy kierować w rejon projektowanych ujęć wód podziemnych ani w bezpośrednie sąsiedztwo zbiorników bezodpływowych.

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 zgodne z przedstawioną w karcie informacyjnej przedsięwzięcia „kip" (wraz z uzupełnieniem do kip) analizą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

IV. **Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.**

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 28 maja 2026 r., do tut. urzędu wpłynął wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia tj. Symako Dobra Sp. z o.o., ul. Tama Pomorzańska 13 R, 70-030 Szczecin, złożony przez pełnomocnika Pana Sławomira Spławskiego o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo".

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 Panią Justynę Czupryńską z zespołem – ustalono, że planowane

przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację 24 budynków mieszkalnych (48 lokali) wraz z układem komunikacyjnym, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami służącymi obsłudze planowanej zabudowy.

W toku niniejszego postępowania 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 przedmiotowego postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) 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 każdorazowo udostępnione były w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo (bip.kolbaskowo.pl zakładka menu przedmiotowe/ ochrona środowiska/ decyzje środowiskowe/ 2026/ GK.6220.9.2026.GG, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Obwieszczenia przekazywane były każdorazowo również do Sołtysa wsi Przylep, celem umieszczenia ich na tablicach sołeckich wsi Przylep.

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 02 lipca 2026 r., zawiadomił podmiot planujący podjęcie realizacji inwestycji, a poprzez obwieszczenie strony biorące udział w postępowaniu, o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem teren na części działki nr 1/130 obręb Przylep, 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 odziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 t.j.) pismami z dnia 08 lipca 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem teren na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo".

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);
- Oświadczenie do RDOŚ.

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 tiret drugi* – 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:

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwszy.

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 w piśmie z dnia 14 lipca 2026 r., znak: SS.ZZŚ.4130.145.2026.MTW, wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków

mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo", pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, określając jednocześnie n/w warunki niezbędne do uwzględnienia w decyzji środowiskowej:

1. W trakcie realizacji przedsięwzięcia:
   - racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
   - zachować reżim technologiczny stosując maszyny, pojazdy i urządzenia sprawne technicznie, bez wycieku oleju, płynów samochodowych, paliwa;
   - prace budowlane prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi;
   - teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
   - powstające ścieki bytowe gromadzić w przenośnych toaletach (np.: toi-toi), a następnie przekazywać do opróżniania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
2. w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia:
   - w związku z planowanym zaopatrzeniem obiektów w wodę z ujęć wód podziemnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz 960 ze zm.);
   - wprowadzić zabezpieczenia chroniące studnię pod względem jakościowym, teren wokół studni zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych;
   - wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
   - teren sąsiadujący ze studniami zagospodarować zielenią;
   - ścieki odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu włączenia się do sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
   - przestrzegać przepisów dotyczących prawidłowego funkcjonowania, częstotliwości opróżniania oraz ogólnego funkcjonowania zbiorników bezodpływowych.

Ww. warunki ujęte zostały w treści pkt II orzeczenia niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach opinią sanitarną z dnia 24 lipca 2026 r., znak: ZNS.9022.2.16.2026 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo." Ponadto ww. organa opiniujący stwierdził, że: *„(...) w wyniku analizy dostarczonej dokumentacji, przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi."*

W dniu 23 lipca 2026 r., w tut. urzędzie przedłożono uzupełnienie do Karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz zaktualizowaną opinię hydrogeologiczną, w celu ujednolicenia danych dotyczących projektowanego zaopatrzenia inwestycji w wodę oraz zapewnienia pełnej spójności dokumentacji. W przedłożonej do wniosku z dnia 28 maja 2026 r., karcie informacyjnej przedsięwzięcia przyjęto, że szacunkowe zapotrzebowanie na wodę dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego wynosić będzie ok. (zużycie średnie): 14,9 m^3/dobę (max. 15,0 m^3/dobę), ok. 447 m^3/miesiąc, ok. 5438 m^3/rok (max 5475 m^3/rok).

Natomiast w uzupełnieniu z dnia 23 lipca 2026 r., przyjęto maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę dla całej planowanej zabudowy, obejmującej 48 lokali mieszkalnych, w wysokości do 19,2 m^3, do około 576 m^3/miesiąc i do około 7008 m^3/rok. Dla każdego ujęcia przyjęto wydajność eksploatacyjną na poziomie 6,4 m^3/dobę, co daje łączną projektowaną wydajność trzech ujęć wynoszącą 19,2 m^3/dobę.

Ponadto w przekazanym uzupełnieniu zaktualizowano również ilość ścieków bytowych powstającą w ramach eksploatacji przedsięwzięcia. Ilość powstających ścieków bytowych będzie zbliżona do ilości pobieranej wody i szacowana jest na około do 19,2 m^3/dobę.

Inwestor w przedmiotowej dokumentacji podkreślił, iż aktualizacja dokumentacji nie powoduje zmiany charakteru przedsięwzięcia, jego skali, sposobu zagospodarowania terenu ani wniosków dotyczących oddziaływania na środowisko. Pozostałe informacje, analizy oraz wnioski zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nieobjęte uzupełnieniem, pozostają aktualne i nie ulegają zmianie.

Inwestor dodatkowo wskazał, iż w celu usprawnienia procedowania sprawy i uniknięcia wydłużenia czasu obiegu dokumentów jeden egzemplarz uzupełnionej dokumentacji (uzupełnienie do Karty informacyjnej

przedsięwzięcia wraz z zaktualizowaną opinia hydrogeologiczną) przekazany został bezpośrednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Nie mniej jednak tut. organ pismami z dnia 28 lipca 2026 r., przekazał kopię pisma Inwestora z dn. 23.07.2026 r., wraz z uzupełnieniem do Karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz zaktualizowaną opinią hydrogeologiczną (na nośniku CD) do Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach celem ujednolicenia akt w sprawie oraz udzielenia informacji czy przedmiotowa dokumentacja wpłynie na wydane już przez ww. organy opiniujące opinie o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego zamierzenia inwestycyjnego na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 28 lipca 2026r., znak: WONS.4220.308.2026.JD wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo" nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie ww. organ opiniujący określił następujące warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, uwzględniając konieczność ochrony elementów środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z ograniczeniem prowadzenia prac powodujących znaczną emisję hałasu w godzinach wieczornych, w celu ograniczenia uciążliwości akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
2. Zaplecze budowy, miejsca postoju maszyn oraz miejsca magazynowania materiałów mogących spowodować pogorszenie stanu gruntu lub wód należy lokalizować i organizować w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne, na podłożu ograniczającym ryzyko przedostania się substancji zanieczyszczających od gruntu lub wód. Miejsca te należy wyposażyć w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Tankowanie, uzupełnianie płynów eksploatacyjnych oraz awaryjne naprawy maszyn należy prowadzić na zabezpieczonym podłożu, poza bezpośrednim sąsiedztwem projektowanych ujęć wód podziemnych.
3. Roboty ziemne i budowlane należy prowadzić w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego oraz przed niekontrolowanym spływem zanieczyszczeń, zawiesiny lub mas ziemnych poza teren prowadzonych prac. W przypadku konieczności czasowego odwodnienia wykopów wodny należ zagospodarować w granicach terenu przedsięwzięcia oraz bez powodowania szkodliwych zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
4. Przed rozpoczęciem robót ziemnych oraz w trakcie ich prowadzenia należy kontrolować teren prac i wykopy pod kątem obecności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków. Wykopy należy zabezpieczyć w sposób ograniczający możliwość wpadania do nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia ich obecności w wykopach lub na terenie prowadzonych prac należy umożliwić im opuszczenie terenu robót, a jeżeli nie będzie to możliwe – przenieść je poza obszar prac, do miejsca odpowiedniego dla danego gatunku, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej.
5. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę należy realizować z 3 projektowanych ujęć wód podziemnych, ujmujących górny poziom międzyglinowy, zgodnie z rozwiązaniami przedstawionymi w przedłożonej (w toku prowadzonego postępowania o wydanie decyzji środowiskowej) opinii hydrogeologicznej. Ujęcia należy usytuować z zachowaniem wymaganych przepisami odległości oraz wykonać i zabezpieczyć w sposób zapewniający ochronę ujmowanej warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem, w szczególności przed napływem wód powierzchniowych oraz dostępem osób nieupoważnionych. Po powstaniu technicznych możliwości umożliwiających zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę z sieci wodociągowej należy przyłączyć zabudowę do tej sieci.
6. Ścieki bytowe należy gromadzić w 24 szczelnych zbiornikach bezodpływowych, o pojemności do 10 m^3 każdy, opróżnianych przez uprawniony podmiot z częstotliwością niedopuszczającą do ich przepełnienia. Zbiorniki należy lokalizować w granicach terenu przedsięwzięcia, z zachowaniem wymaganych przepisami odległości od ujęć wód podziemnych, budynków i granic działek oraz w sposób umożliwiający ich bezpieczne opróżnianie i obsługę. Lokalizację oraz sposób wykonania zbiorników należy dostosować do lokalnych warunków gruntowo – wodnych, tak aby ograniczyć możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczyć zbiorniki przed uszkodzeniem rozszczelnieniem i wyporem. Zbiorniki należy wyposażyć w rozwiązania umożliwiające kontrolę poziomu ich napełnienia. Niedopuszczalne jest odprowadzanie ścieków do gruntu lub wód. Po powstaniu technicznych możliwości odbioru ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej należy przyłączyć zabudowy do tej sieci.
7. Wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarowywać w granicach terenu przedsięwzięcia w sposób zapewniający, że nie będą odpływały na nieruchomości sąsiednie ani powodowały szkodliwych zmian stosunków wodnych lub powstawania podtopień. Sposób ich zagospodarowania należy dostosować do chłonności gruntów, ukształtowania terenu oraz wielkości powierzchni zabudowanych i utwardzonych, wykorzystując powierzchnie biologicznie czynne oraz, w razie

potrzeby, urządzenia retencyjne lub retencyjno – rozsączające. Wód opadowych i roztopowych nie należy kierować w rejon projektowanych ujęć wód podziemnych ani w bezpośrednie sąsiedztwo zbiorników bezodpływowych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w wydanym postanowieniu, uznał, że: *„Po analizie dokumentacji oraz uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, przy jednoczesnej potrzebie zastosowania warunków ograniczających jego wpływ na środowisko".*

Ww. warunki określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w całości ujęte zostały w pkt II orzeczenia niniejszej decyzji.

Wobec konieczności uzyskania stanowisk Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach, Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 03 sierpnia 2026 r., poprzez zawiadomienie i obwieszczanie powiadomił podmiot planujący realizację przedsięwzięcia oraz strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 30.09.2026 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie w piśmie z dnia 12 sierpnia 2026 r., znak: SS.ZZŚ.4130.145.2026.MTW.JP, poinformował, że treść załączonej dokumentacji (uzupełnienie wraz z zaktualizowaną opinią hydrogeologiczną) nie wpłynie na rozstrzygnięcie zawarte w opinii Zarządu z dnia 14 lipca 2026 r., znak: SS.ZZŚ.4130.145.2026.MTW.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2026 r., znak: ZNS.9022.2.16.2026 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach po dokonaniu analizy uzupełnionej dokumentacji poinformował, że podtrzymuje opinię sanitarną z dnia 24 lipca 2026 r., znak: ZNS.9022.2.16.2025.

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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo" 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 udostępnieniu 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 zamierzenie inwestycyjne obejmuje realizacje zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo.

Teren inwestycyjny położony jest w południowo – zachodniej części obręby Przylep, w sąsiedztwie istniejących oraz rozwijających się terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przylega do drogi powiatowej.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia (dalej „kip") obszar pod planowane zamierzenie inwestycyjne był pierwotnie intensywnie użytkowany rolniczo jako grunt orny (klasy bonitacyjnej RIVa) w wyniku czego doszło do przekształcenia naturalnej szaty roślinnej oraz utraty cech siedliska naturalnego. Obecnie obszar ten pozostaje nieużytkowany i stanowi nieużytek porośnięty głównie spontaniczną roślinnością ruderalną, charakterystyczną dla terenów przekształconych antropogenicznie. Teren inwestycji jest niezabudowany, nieogrodzony oraz płaski, w jego otoczeniu występuje rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, układ dróg dojazdowych, tereny rolne oraz inne nieużytki.

Dla terenu pod planowaną inwestycję brak jest obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach planowanego przedsięwzięcia Inwestor przewiduje realizację:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (24 budynki mieszczące łącznie 48 lokali);
- układu komunikacyjnego obejmującego drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;
- miejsc postojowych dla obsługi planowanej zabudowy (po jednym na lokal);
- terenów biologicznie czynnych;
- miejsc czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;
- indywidualnych zbiorników na nieczystości płynne (jeden na budynek);
- indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby zaopatrzenia w wodę (planowane 3 studnie na potrzeby całej inwestycji).

Zgodnie z przyjętą przez Inwestora koncepcja zagospodarowania terenu przewiduje się realizacje 24 segmentów zabudowy o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego segmentu wynoszącej do 187,5 m^2. Każdy budynek to dwa lokale mieszkalne. W związku z czym powstanie łącznie maksymalnie 48 mieszkań.

Bilans terenu zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

1. powierzchnia terenu objętego opracowaniem (część działki nr 1/130 Przylep) do 19 500 m^2;
2. powierzchnia zabudowy: do 4 500 m^2 (23,08%);
3. powierzchnia terenów utwardzonych: ok. 4087 m^2 (20,96%);
4. powierzchnia biologicznie czynna 10 913 m^2 (55,96%)

W ramach planowanej inwestycji Inwestor przewiduje realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Miejsca te zlokalizowane będą w granicach terenu inwestycyjnego, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych oraz układu komunikacji wewnętrznej.

Zgodnie z przyjętą przez Inwestora koncepcją zagospodarowania terenu przewiduje się realizację maksymalnie 48 miejsc postojowych (po jednym dla każdego lokalu). Projektowane miejsca parkingowe zlokalizowane będą w garażu w bryle budynku lub na terenie posesji na utwardzonym terenie.

W przedłożonej do wniosku Karcie informacyjnej przedsięwzięcia Inwestor wskazał, że nie przewiduje się etapowania przedsięwzięcia ani realizacji dodatkowej zabudowy mieszkaniowej w ramach pozostałej części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia prowadzona będzie w sposób typowy dla inwestycji obejmujących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastruktura towarzyszącą. Prace wykonywane będą etapowo, z wykorzystaniem standardowych technologii i materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie.

Etap realizacji inwestycji przewiduje:

- przygotowanie terenu;
- roboty ziemne i fundamentowe;
- realizację zabudowy mieszkaniowej;
- budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- zagospodarowanie terenu.

Szczegółowy opis technologii prac realizacyjnych o których mowa powyżej opisany został w treści Charakterystyki przedsięwzięci stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

W przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia Inwestor przedstawił wariant niepodejmowania przedsięwzięcia oraz wariant wnioskowany i najkorzystniejszy dla środowiska.

Wariant niepodejmowania przedsięwzięcia polega na pozostawieniu terenu w jego obecnym stanie oraz rezygnacji z realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Natomiast wariant wnioskowany i najkorzystniejszy dla środowiska obejmuje realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu. Wariant przewiduje realizację budynków mieszkalnych wraz z układem komunikacyjnym, miejscami postojowymi, terenami biologicznie czynnymi, indywidualnymi zbiornikami na nieczystości płynne oraz indywidualnymi ujęciami wód podziemnych związanymi z brakiem możliwości przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej. Rozwiązanie to ma charakter docelowo przejściowy, gdyż inwestor zakłada możliwość podłączenia inwestycji do sieci wodociągowej po rozbudowie infrastruktury technicznej i uzyskaniu

warunków technicznych umożliwiających wykonanie przyłącza do sieci miejskiej. Jednocześnie przeprowadzona analiza hydrogeologiczna wykazała, iż planowany pobór wód podziemnych będzie miał charakter lokalny i nie spowoduje istotnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne, w tym nie będzie powodował powstania regionalnego leja depresji ani oddziaływania na istniejące ujęcia wód podziemnych.

Z uwagi na skalę, charakter oraz lokalizację przedsięwzięcia, a także przyjęte rozwiązania techniczne i środowiskowe, wariant wnioskowany należy uznać za wariant najkorzystniejszy dla środowiska spośród możliwych rozwiązań realizacyjnych dla analizowanego terenu.

Na etapie realizacji inwestycji woda zużywana będzie w ilościach niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych, w tym robót ziemnych wykonywania elementów konstrukcyjnych, prac porządkowych oraz zagospodarowania terenu. Woda wykorzystywana będzie również na potrzeby socjalno – bytowe pracowników realizujących inwestycję. Woda na potrzeby budowy dostarczana będzie w sposób zorganizowany przez wykonawcę robót, w tym z wykorzystaniem tymczasowego zaopatrzenia lub transportu beczkowozami, natomiast do spożycia przez pracowników woda dostarczana będzie w opakowaniach jednostkowych. Ilość zużywanej wody uzależniona będzie od aktualnego etapu prowadzonych robót, zastosowanej technologii wykonywania prac oraz liczby pracowników przebywających na terenie budowy.

Na obecnym etapie przewiduje się okresowe i niewielkie zapotrzebowanie na wodę, typowe dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Jak wynika z informacji zawartych w KIP przewidywane zużycie wody na etapie budowy wyniesie ok 2-5 m^3/miesiąc i będzie miało charakter czasowy oraz lokalny, natomiast łączne zużycie wody w całym okresie realizacji przedsięwzięcia nie powinno przekroczyć 50 – 70m^3.

Z uwagi na brak technicznych możliwości przyłączenia terenu inwestycji do sieci wodociągowej zapotrzebowanie projektowanych budynków w wodę na etapie eksploatacji realizowane będzie z trzech projektowanych indywidualnych ujęć wód poziemnych. Każda studnia zasilać będzie po 16 lokali. Podkreślić należy, że rozwiązanie to ma charakter docelowo przejściowy, gdyż Inwestor zakłada możliwość podłączenia inwestycji do sieci wodociągowej po rozbudowie infrastruktury technicznej i uzyskaniu warunków technicznych umożliwiających wykonanie przyłącza.

Dla potrzeb oceny oddziaływania przedsięwzięcia oraz zgodnie z założeniami przyjętymi w dokumentacji dotyczącej ustalenia warunków zabudowy, Inwestor przyjął maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę dla całej planowanej zabudowy, w wysokości:

- do 19,2 m^3/dobę;
- do ok. 576 m^3/miesiąc;
- do ok. 7008 m^3/rok.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie miało charakter czasowy i związane będzie głównie z prowadzeniem prac budowlanych, obsługą zaplecza budowy oraz wykorzystaniem elektronarzędzi i urządzeń budowlanych. Wielkość zużycia energii uzależniona będzie od aktualnego etapu prowadzonych robót, rodzaju wykorzystywanego sprzętu oraz liczby pracowników przebywających na terenie inwestycji.

Energia elektryczna wykorzystywana będzie m.in. do zasilania urządzeń budowlanych, oświetlenia zaplecza budowy oraz prowadzenia bieżących prac montażowych i wykończeniowych. Przewiduje się, że chwilowe zapotrzebowanie mocy dla urządzeń i sprzętu wykorzystywanego podczas realizacji inwestycji nie przekroczy około 40 kW. Szacunkowe zużycie energii elektrycznej na etapie realizacji przedsięwzięcia wynosić będzie około 500–800 kWh/miesiąc.

Zaopatrzenie placu budowy w energię elektryczną realizowane będzie z wykorzystaniem tymczasowego/docelowego przyłącza elektroenergetycznego lub agregatów prądotwórczych, w zależności od etapu realizacji inwestycji oraz dostępności infrastruktury technicznej.

Natomiast na etapie eksploatacji inwestycji, energia elektryczna wykorzystywana będzie na potrzeby bytowe mieszkańców projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, w tym do zasilania urządzeń gospodarstwa domowego, oświetlenia, wentylacji.

Ww. zapotrzebowanie realizowane będzie z projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściwego gestora sieci.

Wskazać należy, iż zgodnie z założeniami projektowymi przewiduje się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii, w szczególności pomp ciepła z opcją montażu paneli fotowoltaicznych na dachu.

Szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną dla planowanej inwestycji wynosić będzie około:

- ok. 760 kW – zapotrzebowanie mocy przyłączeniowej dla całej inwestycji,
- ok. 18 000–28 000 kWh/miesiąc,
- ok. 220 000–330 000 kWh/rok.

Ww. wielkość zużycia energii uzależniona będzie od liczby mieszkańców, standardu wyposażenia budynków oraz sposobu ich użytkowania i będzie miała charakter typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na etapie budowy paliwo (olej napędowy) zużywany może być przez pracujące maszyny budowalne oraz przez samochodu do transportu materiałów budowlanych.

Inwestor nie przewiduje na etapie realizacji zapotrzebowania na energię cieplną i gaz.

W odniesieniu do surowców i materiałów budowlanych ich ilość i rodzaj w trakcie realizacji inwestycji uzależniony będzie od etapu wykonywanych prac. Inwestor przewiduje użycie surowców i materiałów takich jak: piasek, żwir, kruszywo łamane, pospółka, cement, beton, kamień, stal, drewno.

W przedłożonej do wniosku Karcie informacyjnej przedsięwzięcia przedstawiono również szacunkowe ilości użytych surowców i materiałów:

- piasek ok. 1600 Mg – 2000 Mg
- żwir i pospółka ok. 1000 Mg – 1300 Mg
- kruszywo łamane ok. 1300 Mg – 1700 Mg
- cement ok. 250 Mg – 350 Mg
- beton towarowy ok. 1800 m^3 – 2400 m^3
- stał zbrojeniowa ok. 140 Mg – 200 Mg
- drewno konstrukcyjne i wykończeniowe ok. 180 m^3 – 250 m^3
- materiały murowe ok. 4500 m^2 – 6000 m^2 ścian
- kostka betonowa i materiały nawierzchnie ok. 2500 m^2 – 2800 m^2
- materiały izolacyjne i wykończeniowe wg. potrzeb technologicznych

Emisja zanieczyszczeń do powietrza

Etap realizacji

Na etapie prac budowlanych występować będzie czasowa i niezorganizowana emisja zanieczyszczeń do powietrza, która związana będzie z prowadzeniem robót budowlanych, a także wykonywaniem projektowanych ujęć wód podziemnych i transportem materiałów i sprzętów.

Źródłem emisji będą głównie:

- pojazdy dostarczające materiały budowlanego oraz obsługujące teren budowy.
- maszyny i urządzenia wykorzystywane podczas robót ziemnych, budowlanych i wiertniczych,
- okresowe pylenie związane z przemieszczaniem mas ziemnych, wykonywaniem wykopów oraz ruchem pojazdów po terenie inwestycji;
- transport i czasowe magazynowanie materiałów sypkich.

Emisja zanieczyszczeń obejmować będzie głównie spaliny pochodzące z silników pojazdów i maszyn budowlanych oraz pyły powstające podczas prowadzenia robót ziemnych i transportu materiałów.

Powyższe oddziaływania będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia w celu ograniczenia emisji do powietrza:

- wykorzystywany będzie sprawny technicznie sprzęt budowlany oraz pojazdy posiadające aktualne badania techniczne,
- ograniczana będzie praca silników pojazdów i maszyn na biegu jałowym,
- transport materiałów prowadzony będzie w sposób ograniczający pylenie,
- materiały sypkie przewożone będą środkami transportu zabezpieczonymi przed pyleniem,
- w okresach suchych i wietrznych powierzchnie narażone na pylenie mogą być okresowo zraszane wodą,

- ograniczana będzie prędkość poruszania się pojazdów po terenie budowy,
- tankowanie oraz ewentualne czynności serwisowe sprzętu prowadzone będą w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

Etap eksploatacji

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia źródłem emisji do powietrza będą głównie:

- indywidualne źródła ogrzewania budynków,
- ruch samochodów osobowych mieszkańców i pojazdów obsługujących teren inwestycji,
- pośrednie zużycie energii elektrycznej związane z funkcjonowaniem zabudowy.

Jak wynika z treści Karty informacyjnej przedsięwzięcia, przewiduje się zastosowanie nowoczesnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności pomp ciepła oraz innych rozwiązań wykorzystujących energie elektryczną i odnawialne źródła energii. Nie przewiduje się na etapie eksploatacji stosowania paliw stałych jako podstawowego źródła ogrzewania budynków.

Uwzględniając mieszkaniowy charakter przedsięwzięcia oraz brak działalności produkcyjnej, przemysłowej lub usługowej mogącej powodować istotne emisje do powietrza, nie przewiduje się, aby eksploatacja zamierzenia inwestycyjnego powodowała znaczące pogorszenie jakości powietrza.

Nie mniej jednak w przedłożonej KIP inwestor wskazał działania minimalizujące mające na celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na jakość powietrza atmosferycznego:

- użytkowanie terenu zgodnie z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez lokalizacji działalności przemysłowej lub usługowej mogącej stanowić istotne źródło emisji pyłów i gazów;
- ograniczenie źródeł emisji do typowych dla zabudowy mieszkaniowej oddziaływań związanych z ogrzewaniem budynków oraz ruchem pojazdów mieszkańców i pojazdów obsługujących teren inwestycji;
- stosowanie nowoczesnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności pomp ciepła oraz instalacji wykorzystujących energię elektryczną i odnawialne źródła energii;
- rezygnację z wykorzystania paliw stałych jako podstawowego źródła ogrzewania projektowanej zabudowy;
- stosowanie urządzeń grzewczych i instalacji spełniających obowiązujące wymagania techniczne oraz emisyjne.

Emisje hałasu

Etap realizacji

Etap budowy planowanego zamierzenia inwestycyjnego wiązać się będzie również z okresową emisją hałasu, związaną w szczególności z prowadzeniem robót ziemnych, budowlanych, montażowych i instalacyjnych, wykonywaniem projektowanych ujęć wód podziemnych, transportem materiałów oraz pracą maszyn i urządzeń budowlanych.

Wskazać należy, że przedmiotowe oddziaływania będą mieć charakter krótkotrwały, lokalny i odwracalny i ustaną wraz z zakończeniem robót.

Niemniej jednak w celu ograniczenia uciążliwości akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, uzasadnione jest prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej tj. od 6:00 do 22:00 z ograniczeniem jednoczesnej pracy urządzeń powodujących największą emisję hałasu oraz prowadzenia szczególnie hałaśliwych prac w godzinach wieczornych.

Dodatkowo w celu ograniczenia emisji hałasu na etapie budowy planowanej inwestycji należy wykorzystywać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt budowlany posiadający aktualne przeglądy techniczne oraz spełniające wymogi Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z r. 2005 nr 263, poz. 2202) zgodnego z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 maja 2000 r. (Dyrektywa 2000/14/WE) oraz ustawą z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2019 r., poz. 155); wyłączać nieużywane w danym momencie maszyny, urządzenia i pojazdy; transport materiałów budowlanych organizować w sposób ograniczający uciążliwości dla terenów sąsiednich; zaplecze budowy, miejsca postoju maszyn oraz magazynowania materiałów lokalizować w sposób ograniczający oddziaływanie na najbliższą zabudowę mieszkaniową; wykorzystywane urządzenia i maszyny budowlane winny spełniać wymagania obowiązujących przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów emisji hałasu do środowiska.

Etap eksploatacji

Głównym źródłem hałasu na etapie eksploatacji będzie przede wszystkim ruch samochodów osobowych związany z dojazdami mieszkańców oraz pojazdów, które obsługiwać będą teren inwestycji. Dodatkowo źródłem emisji hałasu, choć w mniejszym zakresie, będzie również funkcjonowanie urządzeń technicznych związanych z użytkowaniem budynków, w tym zewnętrznych jednostek pomp ciepła.

Powyższe emisje będą miały charakter rozproszony i typowy dla zabudowy mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę mieszkaniowy charakter planowanego zamierzenia inwestycyjnego, jak również brak działalności produkcyjnej lub usługowej mogącej stanowić istotne źródła hałasu oraz przewidywane parametry urządzeń technicznych nie przewiduje się, aby eksploatacja planowanej zabudowy powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach sąsiednich.

Jak wynika z dokumentacji, w celu zminimalizowania ewentualnego oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie należy:

- użytkować teren zgodnie z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez lokalizacji działalności usługowej lub produkcyjnej stanowiącej istotne źródło hałasu;
- ograniczyć źródła emisji hałasu do typowych dla zabudowy mieszkaniowej oddziaływań związanych z ruchem pojazdów mieszkańców oraz standardowym użytkowaniem budynków i infrastruktury towarzyszącej;
- stosować urządzenia techniczne o parametrach akustycznych dostosowanych do terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym nowoczesne urządzenia grzewcze i wentylacyjne o obniżonej emisji hałasu;
- ewentualne jednostki zewnętrznych pomp ciepła lokalizować w sposób ograniczający możliwość oddziaływania akustycznego na tereny sąsiednie oraz z zachowaniem wymagań wynikających z obowiązujących przepisów;
- urządzenia techniczne i instalacje utrzymywać w należytym stanie technicznym, ograniczającym możliwość występowania ponadnormatywnej emisji hałasu.

Odpady

Etap realizacji

Na etapie budowy powstawać będą odpady charakterystyczne dla robót ziemnych, budowlanych, montażowych oraz wykończeniowych, w tym również odpady betonu i materiałów ceramicznych, drewna, szkła, tworzyw sztucznych, metali, elementów instalacyjnych i wykończeniowych, a także odpady opakowaniowe oraz odpady komunalne które powstawać będą w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy.

W trakcie budowy powstawać będą również masy ziemne, które pochodzić będą z wykopów pod budynki, drogi wewnętrzne, zbiorniki bezodpływowe jak również infrastruktury technicznej.

Niezanieczyszczone masy ziemne należy w maksymalnym możliwym zakresie wykorzystać na terenie inwestycji do prac związanych z kształtowaniem terenu oraz zagospodarowaniem powierzchni biologicznie czynnych, o ile ich właściwości będą umożliwiać takie wykorzystanie.

Dodatkowo niezanieczyszczone masy ziemne należy w możliwie największym zakresie wykorzystać w stanie naturalnym na terenie, na którym zostały wydobyte. Ich nadmiar, w przypadku gdy stanowić będzie odpad, należy przekazać podmiotowi uprawnionemu do jego zagospodarowania zgodnie z przepisami o odpadach.

Wykonawca robót budowlanych zobowiązany jest do prowadzenia prac w sposób ograniczający ilość powstających odpadów oraz minimalizujący możliwość wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko.

W szczególności:

- podejmowane będą działania mające na celu ograniczenie ilości wytwarzanych odpadów oraz maksymalne wykorzystanie materiałów i surowców,
- odpady powstające podczas realizacji inwestycji magazynowane będą selektywnie, w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach na terenie budowy,
- odpady niebezpieczne, jeśli wystąpią, magazynowane będą w szczelnych i oznakowanych pojemnikach zabezpieczonych przed wpływem warunków atmosferycznych oraz dostępem osób trzecich,
- miejsca czasowego magazynowania odpadów zostaną odpowiednio oznakowane i zabezpieczone,
- niezanieczyszczone masy ziemne będą w miarę możliwości wykorzystywane na terenie inwestycji,
- odpady po zgromadzeniu odpowiedniej ilości przekazywane będą wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym wymagane decyzje i zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami w gminie,
- transport odpadów prowadzony będzie przez podmioty posiadające stosowne uprawnienia.

Etap eksploatacji

Etap eksploatacji planowanego przedsięwzięcia również wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą to przede wszystkim odpady komunalne związane z funkcjonowaniem 48 lokali mieszkalnych, utrzymaniem terenów zieleni i części wspólnych oraz okresowymi pracami konserwacyjnymi i remontowymi. Powstające na etapie eksploatacji odpady obejmować będą w szczególności odpady zmieszane, a także zbierane selektywnie odpady papieru, szkła, tworzyw sztucznych, metali, opakowań i bioodpady, które gromadzone będą selektywnie w przeznaczonych do tego pojemnikach, w wyznaczonych miejscach i odbierane będą w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Majac na uwadze mieszkaniowy charakter planowanej inwestycji, nie przewiduje się powstawania odpadów związanych prowadzeniem działalności produkcyjnej ani procesów technologicznych.

Wskazać należy, że przy prawidłowej organizacji miejsc magazynowania i gromadzenia odpadów, ich selektywnym zbieraniu oraz systematycznym przekazywaniu uprawnionym podmiotom, gospodarka odpadów nie powinna powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Gospodarka gruntowo – wodna

Etap eksploatacji

Etap budowy planowanego przedsięwzięcia powodować będzie oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne. Odziaływania te wiązać się będą przede wszystkim z wykonywaniem robót ziemnych, wykopów pod budynki, zbiorniki bezodpływowe oraz infrastrukturę techniczną, jak również z pracami związanymi z wykonaniem ujęć wód podziemnych, realizacją dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, funkcjonowaniem zaplecza budowy jak również pracą maszyn i pojazdów.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji powyższe oddziaływania będą mieć charakter czasowy i lokalny.

Niemniej jednak w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne należy zastosować rozwiązania ograniczające ryzyko przedostania się substancji ropopochodnych, zawiesiny lub mas ziemnych do gruntu i wód.

Z tego też względu zaplecze budowy jak również miejsca postoju maszyn oraz miejsca magazynowania materiałów mogących spowodować pogorszenie stanu gruntu lub wód należy lokalizować i organizować na podłożu ograniczającym możliwość przedostania się substancji zanieczyszczających do gruntu lub wód oraz wyposażyć w sorbenty, które przeznaczone zostaną do neutralizowania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Planowane tankowanie, uzupełnianie płynów eksploatacyjnych oraz awaryjne naprawy maszyn winny być prowadzone na zabezpieczonym podłożu, poza bezpośrednim sąsiedztwem projektowanych ujęć wód podziemnych.

Natomiast roboty ziemne i budowlane winny być prowadzone w sposób zagęszczający przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego oraz przed niekontrolowanym spływem zanieczyszczeń, zawiesiny lub mas ziemnych poza teren prowadzonych prac.

W przypadku konieczności czasowego odwodnienia wykopów wody należy zagospodarować w granicach terenu przedsięwzięcia, bez powodowania erozji, rozmywania gruntu, zanieczyszczenia wód ani szkodliwych zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

Etap eksploatacji

Na etapie eksploatacji planowane zaopatrzenie 48 lokali mieszkalnych w wodę Inwestor przewidział z 3 projektowanych ujęć wód podziemnych ujmujących górny poziom międzyglinowy. Główny użytkowy poziom wodonośny jest izolowany od powierzchni terenu warstwą glin piaszczystych o średniej miąższości ok 25-26 m, ograniczającą możliwość migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w uzupełnieniu do Karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z zaktualizowaną opinią hydrogeologiczną, projektowane studnie będą pobierały wodę z górnego poziomu międzyglinowego , z warstwy wodonośnej położonej w przedziale głębokości ok 26-42 m p.p.t. Inwestor na potrzeby niniejszego postępowania przedstawił i przyjął maksymalne dobowe zapotrzebowanie na wodę dla całej planowanej wysokości do 19,2 m^3/dobę, natomiast wydajność eksploatacyjną każdego z trzech ujęć określił na 6,4 m^3/dobę, a jego maksymalną zdolność poboru ograniczono do 0,80 m^3/h.

Jak już wskazano w treści niniejszej decyzji łączna projektowana wydajność trzech ujęć wyniesie do 19,2 m^3/dobę, każde ujęcie obsługiwać będzie odrębną grupę 16 lokali mieszkalnych.

Dla ww parametrów przeprowadzono ocenę wpływu projektowanych ujęć na zasoby wód podziemnych oraz ich wzajemnego oddziaływania.

Z treści zaktualizowanej opinii hydrogeologicznej wynika, że przewidywane oddziaływanie ujęć będzie miało charakter lokalny, a projektowany pobór nie powinien powodować istotnego obniżenia zwierciadła wód podziemnych ani zagrożenia dla stanu ilościowego i chemicznego tego poziomu wodonośnego.

Projektowane ujęcia wód podziemnych należy usytuować z zachowaniem wymaganych przepisami odległości oraz wykonać i zabezpieczyć w sposób zabezpieczający ochronę warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem, w szczególności przed napływem wód powierzchniowych oraz dostępem osób nieupoważnionych. Po rozbudowie infrastruktury wodociągowej i uzyskaniu warunków technicznych umożliwiających wykonanie przyłącza, należy przyłączyć planowaną zabudowę do sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe

Etap realizacji

Ścieki bytowe na etapie budowy związane będą głównie z funkcjonowaniem zaplecza budowy oraz obecnością pracowników wykonujących roboty budowlane. Ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, przenośnych zbiornikach bezodpływowych typu toi toi na terenie zaplecza budowy.

Opróżnianie przedmiotowych zbiorników odbywać się będzie okresowo, w zależności od potrzeb, przez wyspecjalizowane podmioty posiadające stosowne uprawnienia, a następnie przekazywane będą do oczyszczalni ścieków.

Szacuje się, że ilość ścieków bytowych na etapie budowy wyniesie około 0,3–0,5 m^3/dobę.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji gromadzone będą w 24 szczelnych zbiornikach bezodpływowych o pojemności do 10 m^3 każdy. Ilość powstałych ścieków zbliżona będzie do ilości pobieranej wody i wyniesie do 19 m^3/dobę.

Przedmiotowe zbiorniki bezodpływowe należy zlokalizować w granicach terenu planowanego przedsięwzięcia, z zachowaniem wymaganych przepisami odległości od ujęć wód podziemnych, budynków i granic działek oraz w sposób umożliwiający ich bezpieczną obsługę eksploatacyjną. Ich lokalizację i sposób wykonania należy dobrać w taki sposób aby ograniczyć możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

Przedmiotowe zbiorniki winny zostać posadowione z zastosowaniem rozwiązać dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo – wodnych, zabezpieczających przed uszkodzenie, rozszczelnieniem i wyporem, oraz wyposażone w rozwiązania umożliwiające kontrolę poziomu ich napełniania. Nie należy również dopuszczać do przepełnienia zbiorników ani do odprowadzania ścieków do gruntu lub wód.

W przypadku zaistnienia technicznych możliwości odbioru ścieków zasadne jest rozważenie zmiany sposobu ich odprowadzania poprzez przyłączenie planowanej zabudowy mieszkaniowej do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na etapie budowy planowanej inwestycji wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w sposób powierzchniowy w granicach terenu inwestycji, zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu oraz tymczasową organizacją placu budowy.

W przypadku wystąpienia intensywnych opadów atmosferycznych i okresowego gromadzenia się wód opadowych w wykopach, wody te będą lokalnie odpompowywane, rozsączane lub odprowadzane w granicach terenu inwestycji w sposób niepowodujący spływu na tereny sąsiednie oraz niepowodujący zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.

Roboty ziemne prowadzone będą etapowo, a wykopy po zakończeniu prac będą niezwłocznie zasypywane i zabezpieczane. Organizacja placu budowy oraz sposób prowadzenia robót ograniczać będą możliwość przedostawania się zawiesin, substancji ropopochodnych oraz innych zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

Z uwagi na skalę oraz charakter przedsięwzięcia nie przewiduje się istotnego oddziaływania etapu realizacji inwestycji na lokalne stosunki wodne ani środowisko gruntowo-wodne.

Etap eksploatacji

Wody opadowe i roztopowe z dachów, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych a także pozostałych powierzchni utwardzonych retencjonowane i zagospodarowane będą w granicach terenu przedsięwzięcia. Sposób ich zagospodarowania należy dostosować do chłonności gruntów, ukształtowania terenu, a także wielkości

powierzchni zabudowanych i utwardzonych, wykorzystując powierzchnie biologicznie czynne oraz w razie takiej konieczności, urządzenia retencyjne lub retencyjno – rozsączające.

Przyjęte w przedmiotowej dokumentacji rozwiązania nie mogą powodować odpływu wód na nieruchomości sąsiednie, szkodliwych zmian stosunków wodnych na terenach przyległych, jak również powstawania podtopień. Ponadto wód opadowych i roztopowych nie należy kierować w bezpośrednie sąsiedztwo projektowanych ujęć wód podziemnych ani zbiorników bezodpływowych.

Uwzględniając zarówno ustalenia zawarte w zaktualizowanej opinii hydrogeologicznej, jak również sposób prowadzenia robót, parametry projektowanego poboru wód, rozwiązania dotyczące wykonania i zabezpieczenia ujęć, zastosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu przedsięwzięcia, nie przewiduje się aby realizacja i eksploatacja inwestycji powodowały znaczące negatywne oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne, stan wód podziemnych ani lokalne stosunki wodne.

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowania dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo", znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): ***kod: RW60000919729 – Bukowa.*** Przedmiotowa JCWP to naturalna część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym z uwagi na słaby stan ekologiczny. Słaby stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: BZT5, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V), fitobentos. Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWP to: presje troficzne – źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone), presje zasalające – eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym), presje hydromorfologiczne – prostowanie koryta – rzeki główne i rzeki pozostałe , obiekty mostowe – rzeki główne i rzeki pozostałe. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest umiarkowany stan ekologiczny dla złagodzenia wskaźników: [azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm), IO]; zaś pozostałych wskaźników - II klasa jakości), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do 2027 r., dla wskaźników: azot ogólny,, OWO, BZT5. 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: azot ogólny, OWO, BZT5. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (dana JCWP cechuje się naturalną podatnością na presję wskutek niekorzystnych wartości potencjału sorpcyjnego, inne warunki naturalne są to: procesy biochemiczne; procesy ekologiczne; procesy fizykochemiczne; procesy hydromorfologiczne), 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 działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań). Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Wskaźniki/ grupa wskaźników, w zakresie których ustalono mniej rygorystyczny cel środowiskowy dla JCWP to: azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C ; IO. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot, amonowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IO. Jest to spowodowane czynnikami wskazanymi wyżej tj. rodzajem presji determinującej stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajaj ważne potrzeby społeczno – gospodarcze (określone w kolumnie pn.: „Potrzeba społeczno – ekonomiczna zaspokajana przez źródło presji antropogenicznej determinującej na 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.

Zasoby dyspozycyjne dla jednostki JCWPd-3 określono na 126641 m^3/d (46224000 m^3/rok) przy 18% wykorzystaniu zasobów. Zgodnie z informacja udzieloną przez Inwestora przewiduje się następujące szacunkowe zużycie wody dla planowanego przedsięwzięcia 19,2 m^3/dobę (7008 m^3/rok). Projektowana wielkość poboru w ujęciu dobowym do zasobów dyspozycyjnych jednolitej części wód podziemnych JCWPd-3 stanowić będzie

0,01516% zasobów dyspozycyjnych JCWPd. Projektowana studnia zlokalizowana będzie w obszarze bilansowym S-V Lewobrzeżna Dolna Odra (Gunica - Ucker). Zasoby dyspozycyjne z utworów czwartorzędowych określono na 126170 m^3/d. Projektowana wielkość poboru w ujęciu dobowym w obszarze bilansowym S-V Lewobrzeżna Dolna Odra (Gunica - Ucker) stanowić będzie 0,01521% zasobów dyspozycyjnych w ww. obszaru bilansowego.

Teren pod planowane przedsięwzięcie położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 122 „Dolina kopalna Szczecin".

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, terenami osuwiskowymi oraz obszarami narażonymi na ruchy masowe ziemi. Nie przewiduje się również prowadzenia robót w obrębie cieków lub zbiorników wodnych ani odprowadzania ścieków lub wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie w wydanej opinii wskazał, że: *„Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji i realizacji nie wpłynie na stan 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 stanu ekologicznego i stanu chemicznego JCW oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.*

Biorąc pod uwagę, skalę oraz sposób użytkowania planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu wymagań wynikających z przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska oraz zasad prawidłowej eksploatacji obiektów, nie przewiduje się istotnego ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej ani poważnej awarii mogącej powodować znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko.

Biorąc pod uwagę, skalę oraz funkcję przedsięwzięcia nie przewiduje się:

- aby realizacja i eksploatacja inwestycji przyczyniała się do pogłębiania zmian klimatu lub powodowała ponadnormatywne emisje gazów cieplarnianych;
- nie prognozuje się znaczącego wpływu inwestycji na klimat ani zwiększenia podatności otoczenia na skutki zmian klimatycznych;
- nie przewiduje się również znaczącego negatywnego wpływu zmian klimatu związanych z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia na bioróżnorodność.

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest poza granicami form ochrony przyrody, w tym obszarami Natura 2000, parkami krajobrazowymi, rezerwatami przyrody oraz obszarami chronionego krajobrazu.

Obszar objęty inwestycją zlokalizowany jest również poza granicami użytków ekologicznych oraz stanowisk dokumentacyjnych. Na terenie planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie znajdują się pomniki przyrody.

Najbliższą formą ochrony przyrody jest użytek ekologiczny Stawek na Gumieńcach, który położony jest w odległości ok. 2,4 km od terenie inwestycji. Natomiast najbliższymi obszarami Natura 2000 jest:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB3200033
- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037

obszary te położone są w odległości ok. 5,4 km od terenu planowanej inwestycji.

W zakresie oddziaływań skumulowanych uwzględniona została istniejąca i rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w otoczeniu planowanej inwestycji, jak również odrębne planowane do realizacji przedsięwzięcie przez tego samego Inwestora w odległości ponad 300 m od terenu przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Zamierzenie planowanego do realizacji w odległości ponad 300 m obejmuje odrębny teren, jak również posiada odrębną obsługę komunikacyjną. Dojazd do planowanej zabudowy obejmującej swym zakresem budowę 12 budynków, przewidziano za pośrednictwem działki nr 339, natomiast dla przedmiotowej inwestycji objętej niniejszym postępowaniem zaplanowano dojazd za pośrednictwem działki nr 2.

Wskazać należy, iż obu ww. inwestycji przewidziano także odrębne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę ja również gospodarki ściekowej.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w wydanym postanowieniu, wskazał: *„Na podstawie porównań ustaleń obu opinii hydrogeologicznych, sporządzonych odrębnie dla każdego przedsięwzięcia, oraz z*

uwzględnieniem odległości pomiędzy terenami inwestycji, dobrej izolacji ujmowania warstwy wodonośnej i lokalnego charakteru prognozowanego oddziaływania poszczególnych ujęć, nie przewiduje się istotnego wzajemnego oddziaływania studni ani znaczącego skumulowanego wpływu na stan ilościowy wód podziemnych lub funkcjonowanie sąsiednich ujęć".

Dodatkowo ww. organ opiniujący wskazał, iż: *„Potencjalne oddziaływania skumulowane mogą wiązać się również ze wzrostem natężenia ruchu pojazdów, okresową emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawaniem odpadów, zwiększeniem powierzchni zabudowanych i utwardzonych oraz stopniowym ograniczeniem powierzchni terenów otwartych. Oddziaływania te będą jednak typowe dla rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej. Uwzględniając rozdzielenie przestrzenne obu inwestycji, ich realizacje na odrębnych terenach, obsługę komunikacyjną za pośrednictwem odrębnych dróg dojazdowych, niezależne rozwiązania wodno-ściekowe oraz lokalny charakter przewidywanych emisji, nie przewiduje się aby kumulacja tych oddziaływań powodowała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko."*

Biorąc zatem pod uwagę powyższe jak również charakter obydwu zamierzeń inwestycyjnych, jak również ich wzajemne położenie i przewidziane przez Inwestora rozwiązania ograniczające oddziaływanie na środowisko, uznać należy, ze realizacja planowanej inwestycji objętej niniejszym postępowanie, także w powiązaniu z istniejącą i planowaną zabudową w otoczeniu , nie powinna powodować znaczących oddziaływań skumulowanych.

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 10.08.2026r. podmiot planujący realizację inwestycję oraz strony biorące udział w postępowaniu obwieszczeniem z dnia 23 września 2026 r., o zamiarze zakończenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji pn.: *„Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczna i zagospodarowanie terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo*", 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 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 WÓJTA
Krzysztof Czajkowski

Otrzymują:

1) Inwestor:
Symako Dobra Sp. z o.o.
Pełnomocnik:
Pan Sławomir Spławski
ul. Samosierry 10 E
71-179 Szczecin
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.).

WÓJT GMINY KOŁBASKOWO

Załącznik do decyzji
z dnia 28.10.2026 r.
znak: GK.6220.9.2026.GG

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działki nr 1/130 obręb Przylep, gm. Kołbaskowo.

W ramach planowanego przedsięwzięcia Inwestor przewiduje realizację:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (24 budynki mieszczące łącznie 48 lokali);
- układu komunikacyjnego obejmującego drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;
- miejsc postojowych dla obsługi planowanej zabudowy (po jednym na lokal);
- terenów biologicznie czynnych;
- miejsc czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;
- indywidualnych zbiorników na nieczystości płynne (jeden na budynek);
- indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby zaopatrzenia w wodę (planowane 3 studnie na potrzeby całej inwestycji).

Zgodnie z przyjętą przez Inwestora koncepcja zagospodarowania terenu przewiduje się realizacje 24 segmentów zabudowy o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego segmentu wynoszącej do 187,5 m^2. Każdy budynek to dwa lokale mieszkalne. W związku z czym jak już wskazano w treści niniejszej decyzji powstanie łącznie maksymalnie 48 mieszkań.

Bilans terenu zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

- powierzchnia terenu objętego opracowaniem (część działki nr 1/130 Przylep) do 19 500 m^2;
- powierzchnia zabudowy: do 4 500 m^2 (23,08%);
- powierzchnia terenów utwardzonych: ok. 4087 m^2 (20,96%);
- powierzchnia biologicznie czynna 10 913 m^2 (55,96%)

W ramach planowanej inwestycji Inwestor przewiduje realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Miejsca te zlokalizowane będą w granicach terenu inwestycyjnego, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych oraz układu komunikacji wewnętrznej.

Zgodnie z przyjętą przez Inwestora koncepcją zagospodarowania terenu przewiduje się realizację maksymalnie 48 miejsc postojowych (po jednym dla każdego lokalu). Projektowane miejsca parkingowe zlokalizowane będą w garażu w bryle budynku lub na terenie posesji na utwardzonym terenie.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia prowadzona będzie w sposób typowy dla inwestycji obejmujących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastruktura towarzyszącą. Prace wykonywane będą etapowo, z wykorzystaniem standardowych technologii i materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie.

Etap realizacji inwestycji przewiduje:

- przygotowanie terenu;
- roboty ziemne i fundamentowe;
- realizację zabudowy mieszkaniowej;
- budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- zagospodarowanie terenu.

Przygotowanie terenu:

- wytyczenie geodezyjne obiektów,
- przygotowanie i organizację zaplecza budowy (w tym wygrodzenie terenu inwestycji),

- wykonanie prac porządkowych i przygotowawczych,
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych (zdjęcie warstwy ziemi urodzajnej).

Roboty ziemne i fundamentowe

- *Wykonanie wykopów pod fundamenty (obiekty nie podpiwniczone) i infrastrukturę techniczną.* Roboty ziemne prowadzone będą mechanicznie oraz częściowo ręcznie, w zakresie niezbędnym do wykonania posadowienia projektowanych budynków, przyłączy oraz sieci infrastruktury technicznej. Wykopy wykonywane będą etapowo i zabezpieczane zgodnie z wymaganiami technicznymi oraz zasadami bezpieczeństwa prowadzenia robót budowlanych.
- *Wykonanie fundamentów projektowanych budynków.*
  W zależności od warunków gruntowych i przyjętych rozwiązań projektowych możliwe będzie zastosowanie fundamentów bezpośrednich w postaci ław fundamentowych lub płyt fundamentowych. W rejonie inwestycji występują głównie grunty spoiste w postaci glin zwałowych, charakteryzujące się korzystnymi parametrami nośności dla posadowienia projektowanych obiektów oraz ograniczoną przepuszczalnością, co będzie uwzględniane na etapie prowadzenia robót ziemnych i wykonywania wykopów.
- Wykonanie wykopów pod zbiorniki na nieczystości płynne oraz infrastrukturę techniczną z nią związaną.
  Przewiduje się wykonanie wykopów pod projektowane szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe oraz elementy infrastruktury technicznej, w tym przyłącza i instalacje obsługujące planowaną zabudowę. Roboty ziemne prowadzone będą przy użyciu sprzętu mechanicznego, z możliwością lokalnego prowadzenia prac ręcznych w rejonie kolizji lub istniejącego uzbrojenia terenu. Posadowienie zbiorników wykonane zostanie zgodnie z wymaganiami producentów oraz warunkami gruntowo-wodnymi występującymi na terenie inwestycji.
- Wykonanie robót związanych z realizacją indywidualnych ujęć wód podziemnych (ujęcia zostaną wykonane na głębokość nieprzekraczającą 100 metrów)
  W ramach realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie indywidualnych ujęć wód podziemnych służących zaopatrzeniu projektowanej zabudowy mieszkaniowej w wodę.
  Projektowane studnie wykonywane będą metodą wiercenia obrotowego z prawym (normalnym) obiegiem płuczki wiertniczej, przy zastosowaniu zestawu wiertniczego dostosowanego do lokalnych warunków geologicznych i hydrogeologicznych. Technologia ta jest powszechnie stosowana przy wykonywaniu studni głębinowych i zapewnia bezpieczne oraz kontrolowane ujmowanie wód podziemnych.
  Wiercenie polegać będzie na mechanicznym rozdrabnianiu górotworu przy użyciu świdra wiertniczego oraz jednoczesnym płukaniu otworu płuczką wiertniczą. Płuczka tłoczona będzie przez przewód wiertniczy na dno otworu, a następnie transportować będzie zwierciny na powierzchnię przestrzenią pierścieniową pomiędzy przewodem wiertniczym a ścianą otworu.

Zakres prac obejmować będzie:

- wykonanie otworu pilotowego,
- pogłębianie otworu do projektowanej warstwy wodonośnej,
- ewentualne rozwiercanie do średnicy roboczej,
- kontrolę parametrów płuczki wiertniczej,
- zabudowę rur osłonowych i filtrowych,
- wykonanie obsypki filtracyjnej,
- uszczelnienie przestrzeni pierścieniowej materiałem uszczelniającym.

Zastosowana technologia zapewnia stabilność ścian otworu, możliwość prowadzenia prac w zróżnicowanych warunkach gruntowych oraz ograniczenie ryzyka zanieczyszczenia warstwy wodonośnej podczas wykonywania ujęcia. Po zakończeniu wiercenia dla każdego ujęcia należy obowiązkowo przeprowadzić próbne pompowanie oraz pobrać próbki wody do pełnej analizy laboratoryjnej

Prace związane z wykonaniem studni prowadzone będą przez wyspecjalizowany podmiot posiadający odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie robót hydrogeologicznych.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej

Planowane budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej lub tradycyjnej udoskonalonej.

Zakres prac obejmować będzie:

- Wykonanie konstrukcji budynków.
  Projektowana zabudowa przewidziana jest jako obiekty o max dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, o wysokości do ok. 10,5 m. Konstrukcja budynków wykonana zostanie w technologii tradycyjnej murowanej lub mieszanej, z zastosowaniem typowych rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie mieszkaniowym. W zależności od przyjętych rozwiązań projektowych

możliwe będzie zastosowanie stropów żelbetowych lub prefabrykowanych oraz dachów o konstrukcji drewnianej lub prefabrykowanej.

- ❖ Wykonanie ścian, stropów i dachów (dwuspadowy).
- ❖ Montaż stolarki okiennej i drzwiowej.
- ❖ Wykonanie instalacji wewnętrznych.

  W projektowanych budynkach przewiduje się wykonanie kompletnych instalacji wewnętrznych, w tym instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacyjnej oraz instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Ogrzewanie budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej realizowane będzie głównie przy wykorzystaniu indywidualnych pomp ciepła oraz energii elektrycznej, z możliwością zastosowania dodatkowych rozwiązań wspomagających, takich jak instalacje fotowoltaiczne.
- ❖ Wykonanie prac wykończeniowych wewnątrz i na zewnątrz.

Budowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

- ❖ układu komunikacji wewnętrznej,
- ❖ dojść i dojazdów,
- ❖ miejsc postojowych,
- ❖ infrastruktury elektroenergetycznej,
- ❖ infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,

  W ramach przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie zewnętrznych instalacji i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych obsługujących projektowaną zabudowę. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z projektowanych indywidualnych ujęć wód podziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą technologiczną, w tym instalacjami uzdatniania (jeśli okażą się niezbędne), hydroforami oraz wewnętrzną siecią rozprowadzającą wodę do poszczególnych budynków. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną wykonaną z typowych materiałów stosowanych w budownictwie mieszkaniowym, zapewniających szczelność oraz bezpieczeństwo eksploatacji. W ramach inwestycji przewiduje się również wykonanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, wyposażonych w niezbędne instalacje umożliwiające ich prawidłową eksploatację i okresowe opróżnianie przez uprawnione podmioty. Zbiorniki wykonane będą z materiałów zapewniających szczelność oraz odporność na oddziaływanie gruntu i wód opadowych, a ich lokalizacja uwzględniać będzie wymagane przepisami odległości sanitarne od budynków, granic działek oraz projektowanych ujęć wód podziemnych.
- ❖ zagospodarowania terenu i urządzeń towarzyszących dla każdego z budynków w tym np. tarasów przy budynkach.

Zagospodarowanie terenu

- ❖ uporządkowanie terenu budowy,
- ❖ wykonanie terenów biologicznie czynnych,
- ❖ wykonanie nasadzeń i elementów zagospodarowania terenu,
- ❖ wykonanie docelowych nawierzchni i urządzeń towarzyszących
- ❖ wykonanie ogrodzeń

ZASTĘPCA WÓJTA
Krzysztof Czajkowski