

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Zgodnie z zapisami art.84, art.85 ust.1 i ust.2 pkt 2, na podstawie art. 71 ust.2 pkt 2, art.72, 74 ust. 3 oraz art.80 ust.2, art.75 ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2024 r., poz.1535) – zwana dalej ooś; art. 49 i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2025 r. poz.1691), §3 ust.1 pkt 54 lit.b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku Pana Adama Palczaka reprezentowanego przez Pana Pawła Molende o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie:

zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudową uzupełniającą, droga wewnętrzna i niezbędną infrastrukturą techniczną
uwzględniając opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie,

orzekam

na rzecz: Pana Adama Palczaka

1.Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudową uzupełniającą, droga wewnętrzna i niezbędną infrastrukturą techniczną

2.Określić warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia w następującym zakresie:

- 1) W trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie.
- 2) Podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwienia.
- 3) Podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.
- 4) Inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy przeprowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenieniu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.
- 5) Wszelkie prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w porze dnia tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
- 6) Wyraźnie oznakować teren inwestycyjny, aby nie dochodziło do ingerencji poza obszar planowany do zagospodarowania.

- 7) Widocznie oraz w sposób uniemożliwiający ingerencję, np. poprzez wygradzenie ich widoczną w terenie taśmą, oznaczyć płaty siedlisk przyrodniczych znajdujących się w strefie oddziaływania przedsięwzięcia.
- 8) Wycinkę kolizyjnych drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego.
- 9) W przypadku konieczności wycinki kolidujących drzew i krzewów w okresie lęgowym ptaków, do tych czynności można przystąpić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac, a w przypadku wykrycia lęgów ornitofauny, prace wykonywać po stwierdzeniu przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.
- 10) Drzewa nieprzeznaczone do wycinki znajdujące się w zasięgu prowadzonych prac, należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami, np. poprzez osłonięcie pni drzew drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi (uwzględniając konieczność zapewnienia zwierzętom dostępu do schronień oraz w sposób niepowodujący zniszczenia, uszkodzenia lub zabicia występujących tam gatunków roślin, zwierząt i grzybów). Wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m. Po zakończeniu realizacji inwestycji zabezpieczenia drzew należy zdemontować, nie dopuszczając do uszkodzenia drzew.
- 11) Podczas prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi:
 - prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać wyłącznie sposobem ręcznym lub metodą bezwykopową (przewiertem sterowanym);
 - zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesuszaniem i przemarzaniem;
 - nie obsypywać ziemią pni drzew powyżej wysokości 0,2 m ponad pierwotny poziom terenu i krzewów powyżej wysokości 0,1 m ponad pierwotny poziom terenu;
 - nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa;
 - przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew;
 - w przypadku konieczności obciążania gruntu w obrębie strefy korzeniowej, należy uprzednio ją zabezpieczyć poprzez usypanie minimum 20 cm warstwy piasku w zasięgu strefy korzeniowej drzew oraz ułożenie na tak przygotowanej nawierzchni prefabrykowanych płyt betonowych.
- 12) Zaplecza budowy, w tym bazy materiałowo-sprzętowe i produkcyjne zlokalizować poza: obszarem występowania siedlisk przyrodniczych, obszarem występowania siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, obszarami podmokłymi i bagiennymi, linią brzegową rzek, rowami melioracyjnymi oraz obszarami chronionymi akustycznie.
- 13) Na etapie realizacji przedsięwzięcia zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc. W przypadku stwierdzenia uwięzienia w nich przedstawicieli fauny należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole po kątem obecności w nich zwierząt.
- 14) W planowaniu i urządzaniu zagospodarowania terenu w zakresie zieleni zaleca się odtwarzać układy roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Nie należy wprowadzać gatunków uznanych za inwazyjne w warunkach Polski, wskazane jest również nie wprowadzanie jakichkolwiek gatunków obcych.
- 15) Ścieki bytowe na etapie eksploatacji gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie przekazywać do oczyszczalni ścieków. Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie przyłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej.
- 16) Zaopatrzenie budynków w wodę realizować z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.

3. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji jako jej integralną część.

4. Stwierdzenie konieczności przeprowadzenia analizy porealizacyjnej:

Nie nakładam wyżej wymienionego obowiązku.

5. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska:

Nie zachodzi konieczność określenia wymogów.

6. Wymogi w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko, w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie zachodzi konieczność określenia wymogów.

7. Stwierdzenie konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania:

Nie zachodzi konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

8. Przedstawienie stanowiska w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18 ww. ustawy:

Nie nakładam wyżej wymienionego obowiązku.

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

W dniu 07 lutego 2025 roku wpłynął wniosek z dnia 05 lutego 2025 r. Pana Adama Palczaka reprezentowanego przez Pana Pawła Molende o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudową uzupełniającą, droga wewnętrzna i niezbędną infrastruktura techniczną.

Do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia
- kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie,
- mapę z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji na obszarze gminy Chociwel w obrębie Długie. Inwestycja polega na budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudową uzupełniającą. Teren inwestycyjny znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, który wyznaczono w celu zachowania populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w Dyrektywie Ptasiej oraz siedlisk warunkujących ich bytowanie. Powierzchnia objęta wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację całego przedsięwzięcia ok 4,2 ha. Ze względu na charakter przedsięwzięcia, planowane przedsięwzięcie zaliczane jest do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - §3 ust.1 pkt 55 lit.b - „nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

” - rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku poz. 1839).

W myśl art. 71 ust.2 pkt 2 ustawy ooś dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, przed uzyskaniem decyzji lub zgłoszenia określonych w art. 72 ust. 1 lub 1a ustawy ooś wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zgodnie z art.59 ust.1 pkt 2 – przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny został stwierdzony na podstawie art.63 ust.1 ustawy ooś.

W świetle art. 75 ust.1 pkt 4 wymienionej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest burmistrz, na którego obszarze właściwości przedsięwzięcie jest realizowane, w tym przypadku jest to Burmistrz Gminy Chociwel.

Zgodnie z zapisami art.80 ust.2 wymienionej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Organ ustalił, że planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie dla którego nie obowiązują zapisy planu zagospodarowania przestrzennego.

W prowadzonym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 10.

Organ po stwierdzeniu kompletności wniosku i ustaleniu, że nie zawiera on błędów formalnych wszczął postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Strony postępowania zawiadomione zostały obwieszczeniem znak:OŚR.6220.1.4.1.2025.JC z dnia 11 marca 2025 roku o:

- możliwości zapoznania się z treścią wniosku i karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz złożenia uwag i wniosków,
- skierowaniu wniosku wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie celem wydania opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30 kwietnia 2025 roku.

Wnioskodawca zawiadomiony został pismami znak: OŚR.6220.1.4.2025.JC, OŚR.6220.1.5.20235.JC z dnia 11 marca 2025 roku o wszczętym postępowaniu administracyjnym i wystąpieniu o opinie do właściwych organów oraz o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30 kwietnia 2025 roku. Działając zgodnie z art. 64 ustawy ooś pismem z dnia 11 marca 2025 roku znak: OŚR.6220.1.5.2023.JC Burmistrz Chociwla wystąpił o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wody Polskie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko analizowanego przedsięwzięcia.

W dniu 27 marca 2025 roku wpłynęła opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (pismo znak:SZ.ZZŚ.4901.40.2025.MM z dnia 18 marca 2025 roku), że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie określająca następujące warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko wodno-gruntowe:

- 1) W trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie.

2) Podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwienia.

3) Podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne.

4) Inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy przeprowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenieniu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji. Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W dniu 26 marca 2025 roku wpłynęło wezwanie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo znak: WONS.4220.88.2025.PP z dnia 26 marca 2025 roku) do uzupełnienia KIP o:

1. Opis środowiska przyrodniczego wykonany na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej w okresie umożliwiającym rozpoznanie jak największej ilości walorów przyrodniczych (pełnia sezonu wegetacyjnego w odniesieniu do flory i siedlisk przyrodniczych, okres zwiększonej aktywności w odniesieniu do fauny), mogących występować w miejscu realizacji przedsięwzięcia i w jego sąsiedztwie. Uwzględniając wyniki badań terenowych należy jednocześnie wskazać działania, jakie zostaną podjęte w celu ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze. Wyniki inwentaryzacji przedstawić na załącznikach graficznych.

2. Na podstawie przeprowadzonych badań terenowych, należy przedstawić rzetelną ocenę wpływu inwestycji na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, analizując zidentyfikowane zagrożenia, cele i działania ochronne określone na podstawie obowiązujących dla obszaru aktów prawnych, w tym planu zadań ochronnych. Należy wskazać niezbędne do zastosowania na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji działania minimalizujące negatywny wpływ przedsięwzięcia na przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000.

3. Przedstawić szczegółowo zabezpieczenia jakie zostaną zastosowane w odniesieniu do planowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Stargardzie nie wydał opinii dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Inwestor pismem z dnia 31 października 2025 przekazał uzupełnienie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie wskazanym przez organ opiniujący- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W dniu 12 stycznia 2025 roku wpłynęła opinia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo znak: WONS.4220.88.2025.PP z dnia 12 stycznia 2025 roku) że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie poniższe warunki:

- 1) Wszelkie prace związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić w porze dnia tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
- 2) Wyraźnie oznakować teren inwestycyjny, aby nie dochodziło do ingerencji poza obszar planowany do zagospodarowania.
- 3) Widocznie oraz w sposób uniemożliwiający ingerencję, np. poprzez wygrodzenie ich widoczną w terenie taśmą, oznaczyć płaty siedlisk przyrodniczych znajdujących się w strefie oddziaływania przedsięwzięcia.
- 4) Wycinkę kolizyjnych drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego.
- 5) W przypadku konieczności wycinki kolidujących drzew i krzewów w okresie lęgowym ptaków, do tych czynności można przystąpić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu

braku stanowisk lęgowych. Kontrolę należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac, a w przypadku wykrycia lęgów ornitofauny, prace wykonywać po stwierdzeniu przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

- 6) Drzewa nieprzeznaczone do wycinki znajdujące się w zasięgu prowadzonych prac, należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniami, np. poprzez osłonięcie pni drzew drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi (uwzględniając konieczność zapewnienia zwierzętom dostępu do schronień oraz w sposób niepowodujący zniszczenia, uszkodzenia lub zabicia występujących tam gatunków roślin, zwierząt i grzybów). Wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m. Po zakończeniu realizacji inwestycji zabezpieczenia drzew należy zdemontować, nie dopuszczając do uszkodzenia drzew.
- 7) Podczas prac ziemnych w sąsiedztwie drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania postępować zgodnie z poniższymi wytycznymi:
 - prace w obrębie bryły korzeniowej wykonywać wyłącznie sposobem ręcznym lub metodą bezwykopową (przewiertem sterowanym);
 - zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesychaniem i przemarzaniem;
 - nie obsypywać ziemią pni drzew powyżej wysokości 0,2 m ponad pierwotny poziom terenu i krzewów powyżej wysokości 0,1 m ponad pierwotny poziom terenu;
 - nie odcinać korzeni szkieletowych odpowiedzialnych za statykę drzewa;
 - przy głębokich wykopach wykonać ekrany zabezpieczające zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew;
 - w przypadku konieczności obciążania gruntu w obrębie strefy korzeniowej, należy uprzednio ją zabezpieczyć poprzez usypanie minimum 20 cm warstwy piasku w zasięgu strefy korzeniowej drzew oraz ułożenie na tak przygotowanej nawierzchni prefabrykowanych płyt betonowych.
- 8) Zaplecza budowy, w tym bazy materiałowo-sprzętowe i produkcyjne zlokalizować poza: obszarem występowania siedlisk przyrodniczych, obszarem występowania siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, obszarami podmokłymi i bagiennymi, linią brzegową rzek, rowami melioracyjnymi oraz obszarami chronionymi akustycznie.
- 9) Na etapie realizacji przedsięwzięcia zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc. W przypadku stwierdzenia uwięzienia w nich przedstawicieli fauny należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole po kątem obecności w nich zwierząt.
- 10) W planowaniu i urządzaniu zagospodarowania terenu w zakresie zieleni zaleca się odtwarzać układy roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Nie należy wprowadzać gatunków uznanych za inwazyjne w warunkach Polski, wskazane jest również nie wprowadzanie jakichkolwiek gatunków obcych.
- 11) Ścieki bytowe na etapie eksploatacji gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i regularnie przekazywać do oczyszczalni ścieków. Po wystąpieniu technicznych możliwości należy niezwłocznie przyłączyć planowane budynki do sieci kanalizacyjnej.
- 12) Zaopatrzenie budynków w wodę realizować z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.

Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

Po szczegółowej analizie złożonego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie danych o przedsięwzięciu zawartych w karcie informacyjnej oraz uwzględniając łącznie uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko określone w art. 63 ustawy ooś, a także w oparciu o opinie ww. organów, mając na uwadze usytuowanie, charakter i skalę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz fakt, że jest ono zlokalizowane w obszarze Natura 2000, który wyznaczono w celu zachowania populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w Dyrektywie Ptasiej oraz siedlisk warunkujących ich bytowanie, organ poddał analizie szczegółowe

uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia, co do potrzeby przeprowadzenia oceny jego oddziaływania na środowisko.

Na podstawie analizy materiałów dowodowych zgromadzonych w przedmiotowej sprawie, w tym uzgodnień warunków realizacji przedsięwzięcia wydanych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, organ określił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia. Organ ustalając niniejsze warunki zważył prawdopodobieństwo, rodzaj i skalę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, a także na zdrowie i życie ludzi.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, dwukondygnacyjnych, bez podpiwniczenia, z garażami w bryle budynku lub z dodatkowym budynkiem garażowym wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (zbiorniki bezodpływowe na ścieki, przyłącza do sieci wodociągowej, sieci elektrycznej). Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie działek o nr ewid.: 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/21, 476/22, 476/23, 476/24, 476/25 w obrębie Długie, w gm. Chociwel. Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych o nr 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/21, 476/22, 476/23, 476/24, 476/25 wynosi 42 195 m².

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Burmistrza Chociwla z dnia 11 marca 2025 r. znak: GPZ.6727.16.2025.KB, działki nr 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/21, 476/22, 476/23, 476/24, 476/25 obręb Długie, nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chociwel, uchwalonym uchwałą Nr XV/127/08 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 25 czerwca 2008 r., działki nr 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/21, 476/22, 476/23, 476/24, 476/25 obręb Długie położone są na terenie przeznaczonym na cele rolnicze.

Teren inwestycji znajduje się w miejscowości Długie przy drodze powiatowej (dz. nr 515 obręb Długie).

Planowane budynki mieszkalne zlokalizowane będą w granicach miejscowości Długie, na działkach o nr 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/21, 476/22, 476/23, 476/24, 476/25 obręb Długie. Wymienione działki stanowią grunty rolne klasy PsVI, PsV, PsVI, LIV. Teren inwestycji stanowi obszar niezabudowany, aktualnie nie użytkowany. Teren inwestycji częściowo jest porośnięty drzewostanem średnim i wysokim. Na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane zasoby surowców naturalnych i nie są one eksploatowane.

W związku z realizacją przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu do środowiska. Głównym źródłem emisji hałasu będą: sprzęt budowlany, maszyny budowlane (koparko-ładowarka) oraz pojazdy transportowe (samochody ciężarowe, ciągnik z przyczepą). W czasie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się, iż prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej od godziny 6⁰⁰ do godziny 22⁰⁰.

Zakłada się wykorzystanie maszyn i urządzeń sprawnych technicznie, odznaczających się niskimi wskaźnikami emisji hałasu do środowiska. Oddziaływanie hałasu będzie miało charakter krótkotrwały i ustąpi po zakończeniu prac budowlanych na poszczególnych działkach. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska.

W trakcie prowadzenia robót budowlanych będzie występowała emisja spalin z silników maszyn budowlanych i środków transportowych, oraz kurzu i pyłu podczas transportu materiałów sypkich i na skutek ruchu pojazdów po terenie budowy. Emisja ta będzie miała charakter niezorganizowany i ustanie po zakończeniu prac. Największy hałas i emisja zanieczyszczeń do powietrza wystąpią w trakcie wykonywania robót ziemnych. Czas wykonywania będzie krótki i nie będzie stanowił większej uciążliwości dla terenów sąsiednich. Beton do wylewania posadzek będzie przywożony z zewnątrz, co zminimalizuje powstawanie hałasu i emisji spalin.

W okresie eksploatacji przewiduje się emisję hałasu, spalin i pyłów w związku ruchem pojazdów odbierających odpady komunalne, ścieki ze zbiorników bezodpływowych oraz

samochodów osobowych posiadaczy budynków mieszkalnych. W wymienionym okresie nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Miejsce realizacji przedsięwzięcia zostanie wyposażone w środki do zbierania i neutralizacji ewentualnych wycieków płynów eksploatacyjnych z maszyn i urządzeń stosowanych podczas realizacji przedsięwzięcia. System gospodarowania ściekami bytowymi na terenie budowy oparty będzie na przenośnych toaletach typu TOI-TOI.

Ścieki bytowe z projektowanych budynków mieszkalnych do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej, będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych.

W fazie budowy przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie odpadów. Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 2 stycznia 2020 r. Ministra Klimatu w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. Poz.10) będą to przede wszystkim z odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz drogowych, takie jak:

- gleba i ziemia, w tym kamienie,
- drewno, szkło, tworzywa sztuczne,
- odpady betonu, innych materiałów ceramicznych,

oraz odpady komunalne powstające z bytownia pracowników. Nie przewiduje się wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą wytwarzane związane z bytowaniem ludzi, głównie odpady komunalne z grupy 20, odpady opakowaniowe z grupy 15 oraz urządzenia elektryczne z grupy 16.

Powstające w trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia odpady gromadzone będą selektywnie oraz magazynowane w workach, pojemnikach i kontenerach przystosowanych do danego rodzaju odpadu. Odpady będą odbierane przez uprawnione firmy.

Z uwagi na brak jakiegokolwiek zabudowy na działkach inwestycyjnych, nie przewiduje się prowadzenia prac rozbiórkowych. Rodzaj surowców oraz materiałów, planowanych do wykorzystania przy budowie i eksploatacji przedsięwzięcia, nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii.

Ryzyko katastrofy budowlanej może wystąpić, tak jak na każdej budowie. Ryzyko to winno być minimalizowane, m.in. poprzez wybór wyspecjalizowanej firmy budowlanej, posiadającej odpowiedni i sprawny sprzęt, wiedzę i doświadczenie w tym zakresie.

Planowana inwestycja zostanie zrealizowana w sposób wykazujący odporność na ekstremalne zjawiska wynikające ze zmian klimatu. Planowane przedsięwzięcie nie jest narażone na powodzie, podtopienia oraz osuwanie się mas ziemnych. Realizacja inwestycji nie przyczyni się do powstawania lub nasilenia się zmian klimatycznych, które mogłyby powodować powstawanie zjawisk ekstremalnych.

Planowane przedsięwzięcie nie jest usytuowane na obszarach wybrzeży i nie będzie oddziaływać na środowisko morskie.

Planowane przedsięwzięcie nie stanowi obszarów górskich, ani obszarów leśnych.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

W ramach planowanej inwestycji nie nastąpi zmiana stosunków gruntowo-wodnych. Ścieki i odpady zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie będą prowadzone odwodnienia. Technologia budowy domów nie wiąże się z wykonaniem głębokich wykopów, dlatego też nie nastąpi znaczące zniekształcenie rzeźby terenu. Prace realizacyjne prowadzone będą w wierzchniej warstwie gruntu.

Z uwagi na powyższe, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia.

Teren inwestycyjny znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, który wyznaczono w celu zachowania populacji dziko występujących gatunków ptaków wymienionych w Dyrektywie Ptasiej oraz siedlisk warunkujących ich bytowanie.

Analizowany teren nie znajduje się w granicach istniejących korytarzy ekologicznych.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach o przekroczonych standardach jakości środowiska.

Teren planowanego przedsięwzięcia stanowi obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo. W sąsiedztwie przedsięwzięcia występują tereny użytkowane rolniczo oraz nieużytki. Najbliższy teren z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajduje się bezpośrednio przy wschodniej granicy inwestycji działka nr 473/1 obręb Długie.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie przylega do jezior, ale przylega do cieków wodnych Dołznica

Teren inwestycji położony jest poza obszarami uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko będzie miało charakter wyłącznie lokalny.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia oraz jego położenie w znacznej odległości od granic państwa, nie przewiduje się jego oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

W związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się nadmiernego obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej.

Oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko wystąpi głównie na etapie jego realizacji, w szczególności w zakresie emisji gazów spalinowych, pyłu zawieszonego i hałasu do środowiska, w związku ze zwiększonym ruchem pojazdów transportowych oraz pracą maszyn i urządzeń budowlanych.

W okresie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu do środowiska, będzie miało charakter bezpośredni i przejściowy, ograniczony czasem trwania prac budowlanych.

Nie stwierdza się obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, gdyż informacje posiadane na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczące jego przewidywanego oddziaływania, pozwoliły organowi wystarczająco ocenić jego wpływ na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi.

Mając na uwadze charakter inwestycji, niską wartość przyrodniczą terenu i jej lokalizację poza siedliskami przyrodniczymi oraz miejscami występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na komponenty przyrodnicze, w szczególności podlegające ochronie. Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od nałożenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Na podstawie zapisów art.79 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji... nie było obowiązku zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Stosownie do art.10 §1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, strony postępowania obwieszczeniem z dnia 23 stycznia 2025 zawiadomiono o zebraniu dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz możliwości złożenia uwag i wniosków.

W toku prowadzonego postępowania nie wpłynęły uwagi i wnioski do przedmiotowego postępowania.

Z przeprowadzonego postępowania, tj. analizy całości zgromadzonego materiału dowodowego, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz uzyskanych opinii, wynika, że realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia będącego przedmiotem niniejszej decyzji, przy zachowaniu przez inwestora wymogów w niej określonych - nie niesie ryzyka przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i substancji zanieczyszczających w powietrzu, zachowanie działań minimalizujących oraz wskazanych w decyzji warunków spowoduje, że przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco negatywnie na poszczególne komponenty środowiska.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji strony postępowania administracyjnego mają prawo złożyć odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Szczecin za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej: w dniu 03 luty 2025 roku w łącznej kwocie 222,00 na r-k bankowy Urzędu Miejskiego w Chociwlu nr 73 9375 1041 5500 0299 2000 0010.

Załączniki:

Charakterystyka przedsięwzięcia

BURMISTRZ CHOCIWLA

Stanisław Szymczak

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania - obwieszczeniem
- 2) Pełnomocnik: Paweł Molenda, Pracownia Ochrony środowiska Paweł Molęda
ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin
- 3) A/a

Do wiadomości:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. T. Firlika 20, 71-637 Szczecin
- 2) Państwowe Gospodarstwo Wodne- Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Stargardzie
ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard
- 3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Hetmana St. Czarnieckiego 34, 73-110 Stargard

Załącznik Nr 1 do decyzji
z dnia 26 lutego 2026 roku
pismo znak: OŚR.6220.1.7.2025.JC

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudową uzupełniającą, drogą wewnętrzną i niezbędną infrastrukturą techniczną. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie na terenie działek o nr 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/21, 476/22, 476/23, 476/24, 476/25 obręb Długie, w gminie Chociwel. Działki przeznaczone pod inwestycję od wielu lat nie są użytkowane rolniczo.

Obszar planowanego przedsięwzięcia nie jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane budynki będą obiektami wolnostojącymi, dwukondygnacyjnymi o wysokości od 4,5 do 9,5 m do kalenicy. Budynki nie będą posiadały podpiwniczenia ani garaży podziemnych.

W ramach przedsięwzięcia zostanie wykonana infrastruktura towarzysząca w postaci: do czasu budowy sieci kanalizacyjnej budynki będą wyposażone w zbiorniki bezodpływowe, przyłącza do sieci wodociągowej, przyłącza do sieci elektrycznej. Teren działki nr 476/12 obręb Długie został wyznaczony jako teren przyszłej drogi wewnętrznej.

BURMISTRZ CHOCIWŁA

Stanisław Szymczak

Osoba do kontaktów:
Joanna Chmielewska,
Podinspektor UM Chociwel
Tel.91-562 20 01 wew. 121,
e-mail: j.chmielewska@chociwel.pl

