

OS. 6220.2.2023.ML.7

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 i art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 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 (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), § 3 ust. 1 pkt 55b, w związku z § 3 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Rady Ministrów dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j. t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: Pani Katarzyny Onyszkiewicz

w sprawie realizacji przedsięwzięcia:

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Niedźwiedź, Gmina Kobyłanka

orzekam:

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- II. Określam warunki realizacji przedsięwzięcia:

W fazie realizacji:

- 1) Zaplecze budowlane, miejsca gromadzenia odpadów i materiałów zorganizować na powierzchniach uszczelnionych i prowadzić w taki sposób, aby zapewnić oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu.
- 2) Prowadzić prawidłową gospodarkę odpadami, w tym:
 - a) odpady wytworzone podczas wykonywania robót budowlanych magazynować selektywnie w odpowiednich pojemnikach usytuowanych na szczelnym podłożu,

- b) wytworzone odpady przekazać podmiotom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami,
 - c) zapewnić regularny odbiór wytworzonych odpadów przez wyspecjalizowane firmy posiadające odpowiednie uregulowania w zakresie gospodarki odpadami,
 - d) wytwórca odpadów powstających w fazie budowy zobowiązany jest do uregulowania stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami (w zależności od ilości i rodzajów wytworzonych odpadów - złożenie do odpowiedniego organu informacji o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi bądź uzyskanie decyzji zatwierdzającej program gospodarki odpadami niebezpiecznymi),
- 3) W celu zminimalizowania emisji zanieczyszczenia powietrza i emisji hałasu do środowiska:
- a) zapewnić właściwą organizację pracy i przestrzeganie reżimów technologicznych,
 - b) do pracy dopuszczać tylko maszyny i urządzenia sprawne technicznie, charakteryzujące się niską emisyjnością hałasu.
- 4) Inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji, należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji (zaleca się także wybór transformatora suchego).
- 5) Wykonać zabezpieczenia przeciwdziałające skażeniom wód podziemnych na skutek potencjalnej awarii.
- 6) Utrzymywać porządek na terenie objętym zapleczem i pracami budowlanymi oraz stosować maszyny i urządzenia sprawne technicznie w celu zminimalizowania ilości wytworzonych odpadów oraz zanieczyszczenia powietrza, a także pozostałych komponentów środowiska (w tym wycieku substancji ropopochodnych do gruntu).
- 7) W przypadku wycieku substancji ropopochodnych należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zabezpieczony materiał przekazać do unieszkodliwienia.
- 8) Zaplecze budowy wyposażyć w sanitariaty przenośne oraz zapewnić ich regularne opróżnianie przez uprawnione podmioty.
- 9) Zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych (art. 192 ust. 1 pkt 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2022 r., poz.2625 ze zm.).
- 10) Zakazuje się zmieniać kierunek i natężenie odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

- 11) W przypadku uszkodzenia urządzeń wodnych przy wykonywaniu prac ziemnych należy je naprawić w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowych funkcji tych urządzeń.
- 12) W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego (art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2022 r., poz.2625 ze zm.).
- 13) Prace wymagające odwodnienia wykopów należy zrealizować w jak najkrótszym czasie.

W fazie eksploatacji:

- 1) Gromadzenie odpadów i ich segregację na terenie poszczególnych nieruchomości prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kobylanka.

Uzasadnienie

W dniu 16 marca 2023 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Pani Katarzyny Onyszkiewicz o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Niedźwiedź, Gmina Kobylanka”.

W dniu 6 kwietnia 2023 r. Wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia wniosku o:

- informacje do karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie podania składu gatunkowego roślin, zwierząt, ptaków i herpetofauny występujących na terenie inwestycyjnym ze szczególnym uwzględnieniem gatunków chronionych oraz opisu stosunków wodnych na terenie inwestycyjnym,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 205 zł.

Stosowne uzupełnienia zostały złożone w dniu 19 maja 2023 r.

Zgodnie z zapisami § 3 ust. 1 pkt 55b, w związku § 3 ust. 2 pkt 3 Rozporządzenia Rady Ministrów dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko realizacja przedsięwzięcia zaliczana jest do mogących pogorszyć stan środowiska, dla których może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wobec czego na podstawie zapisów art. 71 ust. 2 pkt 2 i art. 72 ust. 1 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 (zwanej

w dalszej części uzasadnienia niniejszej decyzji ustawą ooś) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane.

Liczba stron w przedmiotowym postępowaniu przekraczała 10. W związku z powyższym – na podstawie art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, w związku z art. 74 ustawy ooś – strony postępowania o jego wszczęciu zostały powiadomione obwieszczeniem z dnia 5 czerwca 2023 r., które zamieszczono na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy w Kobylance, sołectwa Niedźwiedź oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kobylanka. Jednocześnie Wnioskodawca został o wszczętym postępowaniu powiadomiony pismem OŚ. 6220.2.2023.ML.2 z dnia 5 czerwca 2023 r.

Zgodnie z zapisami art. 64 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, tut. organ wystąpił w dniu 5 czerwca 2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie o opinię co do potrzeby obowiązkowego przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określenia zakresu ewentualnego raportu.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (opinią WONS.4220.215.2023.MM z dnia 16 czerwca 2023 r.), dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie (opinią SZ.ZZŚ.3.4360.99.2023.OS z dnia 15 czerwca 2023 r.) nie stwierdzili potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Stargardzie nie wyraził opinii w przedmiotowej sprawie – zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś niewydanie przez właściwe organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia w terminie 14 dni traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, a także opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie, stwierdzono, że:

1. Przedsięwzięcie realizowane będzie na działkach nr 881/3, 881/4 i 881/5 obręb Niedźwiedź, Gmina Kobylanka. Powierzchnia ww. działek wynosi ok. 1,26 ha. Biorąc jednak pod uwagę łączną powierzchnię nieruchomości przeznaczonych do przekształcenia, będących przedmiotem niniejszego postępowania oraz tych, które uzyskały stosowne zgody na realizację zabudowy, jak również powiązania technologiczne pomiędzy nimi, przedmiotowe zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla terenu objętego planowanym przedsięwzięciem brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną. powierzchnia zabudowy każdego z budynków wyniesie ok. 200 m². Pozostałe parametry to: wysokość do kalenicy ok. 9 m, szerokość elewacji frontowej – ok. 20 m, dach dwu - lub wielospadowy. Budynki zostaną zrealizowane w technologii tradycyjnej, murowanej. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę dla jednego budynku wyniesie ok. 0,8 m³ dla każdego z budynków i realizowane będzie z ujęcia własnego. Każdy z budynków zostanie wyposażony w indywidualny zbiornik bezodpływowy na ścieki bytowe. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Na terenie kompleksu znajduje się kontenerowa stacja transformatorowa oraz złącza kablowe usytuowane przy granicach działek inwestycyjnych, przewiduje się również montaż paneli fotowoltaicznych. System ogrzewania oparty będzie na paliwach niskoemisyjnych z wykorzystaniem pomp ciepła i energii słonecznej. Drogi gruntowe utwardzone zostaną kruszywem kamiennym zagęszczonym na odpowiednio przygotowanej podbudowie, dostosowanej do warunków geotechnicznych.
4. Każdy z planowanych obiektów realizowany będzie oddzielnie. W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia zostaną wykonane wyłącznie w zakresie lokalizacji projektowanych obiektów i wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.
5. Roboty ziemne, w tym wykopy pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje), wykonywane będą za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu, z możliwością ponownego wykorzystania.
6. Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej

- gruntem. Tankowanie maszyn i pojazdów odbywać się będzie poza terenem inwestycji.
7. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.
 8. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie odbierana przez uprawnione podmioty.
 9. Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku. Jedyne źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, ponad stan istniejący, będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. W celu ograniczenia emisji hałasu do środowiska roboty będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej tj. w godz. 6.00 – 22.00, podczas wykonywanych prac stosowane będą maszyny i urządzenia sprawne technicznie, posiadające aktualne atesty.
 10. Na etapie funkcjonowania jedynym regularnym źródłem hałasu będą pojazdy należące do mieszkańców oraz pojazdy służb obsługujących teren osiedla. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza wynikających z celów grzewczych, emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych związanych z ruchem pojazdów. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie poszczególnych nieruchomości będzie się odbywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kobyłka.
 11. Biorąc pod uwagę charakter i przewidywane oddziaływanie przedsięwzięcia, należy stwierdzić, że nie będzie ono miało negatywnego wpływu na klimat.
 12. Lokalizacja projektowanej inwestycji znajduje się poza granicami istniejących form ochrony przyrody określonych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Do najbliższych zlokalizowanych obszarów chronionych należy obszar Natura 2000 Torfowisko Reptowo PLH320056, którego granica przebiega w odległości ok. 270 m w kierunku północnym. Pomiędzy działkami inwestycyjnymi a ww. obszarem znajduje się kompleks leśny i linia kolejowa. W odległości kilkudziesięciu metrów (ok. 40 m) w kierunku wschodnim przebiega również granica strefy ochrony ostoi i regularnego przebywania kani czarnej, tj. gatunku ujętego w załączniku I Dyrektywy Ptasiej, wymagającego ochrony strefowej. Nie przewiduje się, aby ekstensywna zabudowa jednorodzinna w omawianej lokalizacji w istotny sposób negatywnie oddziaływała na ten gatunek, niemniej jednak, w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, dalsza zabudowa w kierunku wschodnim (działka nr 6/1, obręb Reptowo) nie powinna postępować ze

względu na konieczność zachowania otwartych terenów żerowiskowych i minimalizowanie presji antropogenicznej dla przedmiotowego gatunku. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie dojdzie do zniszczenia czy fragmentacji siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i grzybów. Teren przedsięwzięcia jest niezagospodarowany i nieużytkowany. Działki są częściowo porośnięte roślinnością niską, która pojawiła się w wyniku naturalnej sukcesji wtórnej. W wyniku prowadzonych prac nie planuje się wycinki istniejących drzew.

13. Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony: konserwatorskiej, archeologicznej i krajobrazowej. Budynki, które powstaną na terenie kompleksu zabudowy jednorodzinnej, zostaną wkomponowane w najbliższe otoczenie i w zastany krajobraz. W związku z powyższym realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe tej części miejscowości.

Ww. fakty spowodowały podjęcie przez tut. organ decyzji o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o jego zakończeniu w dniu 5 lipca 2023 r. obwieszczeniem zamieszczonym na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy w Kobylance, sołectwa Niedźwiedź oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kobylanka (na podstawie art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, w związku z art. 74 ustawy ooś). Jednocześnie Wnioskodawca został o zakończeniu postępowania powiadomiony pismem OŚ. 6220.2.2023.ML.5 z dnia 5 lipca 2023 r.

Podczas analizy przez tut. organ zgromadzonych w trakcie postępowania dokumentów i opinii, stwierdzono, że spełnienie wymagań i warunków określonych w niniejszej decyzji, powinno zapewnić spełnienie wymogów stawianych przez przepisy ochrony środowiska - inwestycja na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji nie będzie miała ujemnego wpływu na środowisko (w tym obszary Natura 2000) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, gospodarki odpadami i wodno – ściekowej, ochrony powierzchni ziemi, fauny i flory, zagrożenia hałasem oraz ingerencji w krajobraz.

Pouczenie:

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

Jeżeli przedsięwzięcie, dla którego została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, może znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, wyznaczony po dniu wydania tych decyzji, uprawniony podmiot powinien złożyć, w terminie roku od dnia wyznaczenia tego obszaru, wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000.

Niniejszą decyzję inwestor winien dołączyć do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Wymieniony termin może ulec wydłużeniu o 4 lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu inwestycji, a wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

WÓJT
Julia Piłocha

Otrzymują:

1. Katarzyna Onyszkiewicz
2. Pozostałe strony postępowania za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Kobylance i Sołectwa Kunowo oraz w Biuletynie Informacji Publicznej www.bip.kobylanka.pl) - na podstawie art. 49 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), w związku z art. 74 ust. 3

Spowodnił:
STARSZY INSPEKTOR
Marcin Lewicki

opłacono Skarbowo w wys. 20521
pobrano
STARSZY INSPEKTOR
Marcin Lewicki

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 (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Do wiadomości:

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

z dnia 2 sierpnia 2023 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanych we wsi Niedźwiedź, Gmina Kobyłanka

1. Przedsięwzięcie realizowane będzie na działkach nr 881/3, 881/4 i 881/5 obręb Niedźwiedź, Gmina Kobyłanka. Powierzchnia ww. działek wynosi ok. 1,26 ha. Biorąc jednak pod uwagę łączną powierzchnię nieruchomości przeznaczonych do przekształcenia, będących przedmiotem niniejszego postępowania oraz tych, które uzyskały stosowne zgody na realizację zabudowy, jak również powiązania technologiczne pomiędzy nimi, przedmiotowe zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Dla terenu objętego planowanym przedsięwzięciem brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną. powierzchnia zabudowy każdego z budynków wyniesie ok. 200 m². Pozostałe parametry to: wysokość do kalenicy ok. 9 m, szerokość elewacji frontowej – ok. 20 m, dach dwu - lub wielospadowy. Budynki zostaną zrealizowane w technologii tradycyjnej, murowanej. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę dla jednego budynku wyniesie ok. 0,8 m³ dla każdego z budynków i realizowane będzie z ujęcia własnego. Każdy z budynków zostanie wyposażony w indywidualny zbiornik bezodpływowy na ścieki bytowe. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Na terenie kompleksu znajduje się kontenerowa stacja transformatorowa oraz złącza kablowe usytuowane przy granicach działek inwestycyjnych, przewiduje się również montaż paneli fotowoltaicznych. System ogrzewania oparty będzie na paliwach niskoemisyjnych z wykorzystaniem pomp ciepła

- i energii słonecznej. Drogi gruntowe utwardzone zostaną kruszywem kamiennym zagęszczonym na odpowiednio przygotowanej podbudowie, dostosowanej do warunków geotechnicznych.
4. Każdy z planowanych obiektów realizowany będzie oddzielnie. W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia zostaną wykonane wyłącznie w zakresie lokalizacji projektowanych obiektów i wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.
 5. Roboty ziemne, w tym wykopy pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje), wykonywane będą za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu, z możliwością ponownego wykorzystania.
 6. Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem. Tankowanie maszyn i pojazdów odbywać się będzie poza terenem inwestycji.
 7. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.
 8. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie odbierana przez uprawnione podmioty.
 9. Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku. Jedynym źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, ponad stan istniejący, będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. W celu ograniczenia emisji hałasu do środowiska roboty będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej tj. w godz. 6.00 – 22.00, podczas wykonywanych prac stosowane będą maszyny i urządzenia sprawne technicznie, posiadające aktualne atesty.
 10. Na etapie funkcjonowania jedynym regularnym źródłem hałasu będą pojazdy należące do mieszkańców oraz pojazdy służb obsługujących teren osiedla. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza wynikających z celów grzewczych, emisji zanieczyszczeń

gazowych i pyłowych związanych z ruchem pojazdów. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie poszczególnych nieruchomości będzie się odbywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kobylanka.

11. Biorąc pod uwagę charakter i przewidywane oddziaływanie przedsięwzięcia, należy stwierdzić, że nie będzie ono miało negatywnego wpływu na klimat.
12. Lokalizacja projektowanej inwestycji znajduje się poza granicami istniejących form ochrony przyrody określonych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Do najbliższych zlokalizowanych obszarów chronionych należy obszar Natura 2000 Torfowisko Reptowo PLH320056, którego granica przebiega w odległości ok. 270 m w kierunku północnym. Pomędzy działkami inwestycyjnymi a ww. obszarem znajduje się kompleks leśny i linia kolejowa. W odległości kilkudziesięciu metrów (ok. 40 m) w kierunku wschodnim przebiega również granica strefy ochrony ostoi i regularnego przebywania kani czarnej, tj. gatunku ujętego w załączniku I Dyrektywy Ptasiej, wymagającego ochrony strefowej. Nie przewiduje się, aby ekstensywna zabudowa jednorodzinna w omawianej lokalizacji w istotny sposób negatywnie oddziaływała na ten gatunek, niemniej jednak, w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, dalsza zabudowa w kierunku wschodnim (działka nr 6/1, obręb Reptowo) nie powinna postępować ze względu na konieczność zachowania otwartych terenów żerowiskowych i minimalizowanie presji antropogenicznej dla przedmiotowego gatunku. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie dojdzie do zniszczenia czy fragmentacji siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i grzybów. Teren przedsięwzięcia jest niezagospodarowany i nieużytkowany. Działki są częściowo porośnięte roślinnością niską, która pojawiła się w wyniku naturalnej sukcesji wtórnej. W wyniku prowadzonych prac nie planuje się wycinki istniejących drzew.
13. Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony: konserwatorskiej, archeologicznej i krajobrazowej. Budynki, które powstaną na terenie kompleksu zabudowy jednorodzinnej, zostaną wkomponowane w najbliższe otoczenie i w zastany krajobraz. W związku z powyższym realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe tej części miejscowości.

WÓJT
Julia Płocica

