

WÓJT GMINY SIEMYŚL
ul. Kołobrzaska 14
78-123 Siemyśl

Nr sprawy: ITRV.6220.10.2025

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), zwanej dalej Kpa, art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 1 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 77 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), zwaną dalej ustawą ooś, w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 października 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 18 listopada 2025 r.)

reprezentowanego przez [REDAKTOWANE] k w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24**, po zasięgnięciu opinii:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Naczelnika Wydziału Spraw Terenowych w Koszalinie znak sprawy: WST-K.4220.364.2025.AK.6 z dnia 2 lipca 2026 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu znak sprawy: ZNS.9022.4.40.2025 z dnia 11 grudnia 2025 r.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie znak sprawy: SG.ZZŚ.4901.171.2025.AŚ z dnia 17 lutego 2026 r.

Wójt Gminy Siemyśl

1. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24**.
2. Określa następujące warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ochrony środowiska gruntowo – wodnego oraz ochrony cennych wartości przyrodniczych:
 - prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze昼iennej, tj. w godz. 6:00 – 22:00,
 - w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, poprzez ich zakrycie, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, zgodnie z przepisami prawa.
 - Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami należy utwardzić i dodatkowo uszczelnić

(np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu)

- Serwis oraz naprawy maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych
- Projektowaną zabudowę podłączyć do gminnej sieci wodociągowej
- Ścieki bytowe w fazie eksploatacji odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po wybudowaniu infrastruktury gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe z terenów poszczególnych działek odprowadzać do zbiorczej sieci kanalizacji.
- na terenie inwestycyjnym zaprojektować do 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez kondygnacji podziemnej o powierzchni zabudowy od 90 do 220 m² (jeden budynek mieszkalny) z jedną lub dwoma kondygnacjami naziemnymi i wysokością kalenicy do 9 m;
- w przypadku kolizji elementów planowanej instalacji z urządzeniami melioracji wodnej prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich i zachować urządzenia. Dla zachowania ich prawidłowego funkcjonowania, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody, a w przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do naprawy powstałych uszkodzeń,

w sposób zapewniający zachowanie dotychczasowej funkcji tych urządzeń;

- na etapie budowy bazę sprzętu oraz materiałów budowlanych wyposażyć w szczelną nawierzchnię (np. poprzez zastosowanie geomembrany), zabezpieczającą przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, a także odpowiednio zorganizować zaplecze socjalne;
- w fazie budowy, w przypadku rozlewu produktów naftowych z maszyn i pojazdów, należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające przed przedostaniem się szkodliwych substancji do ziemi. Na terenie zaplecza powinny być dostępne substancje do ewentualnego neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń;
- zapewnić właściwe i zgodne z obowiązującymi przepisami gospodarowanie odpadami wytwarzanymi na wszystkich etapach przedsięwzięcia, w tym minimalizować ich ilość, składować je selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach w sposób zabezpieczający środowisko przed ewentualnym zanieczyszczeniem, nie powodując utrudnień komunikacyjnych oraz zapewniając ich sprawny odbiór przez specjalistyczne firmy posiadające stosowne zezwolenia, w celu odzysku lub unieszkodliwiania. Należy zabezpieczyć miejsca magazynowania odpadów podczas fazy realizacji przed wpływem czynników atmosferycznych (przed rozwiewaniem);
- zaplecze budowy należy zaopatrzyć w przenośne zbiorniki wybieralne do gromadzenia ścieków bytowych, które będą wywożone przez uprawniony podmiot;
- zaplecze budowy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalną ingerencję w powierzchnię terenu, z przywróceniem stanu pierwotnego po zakończeniu prac. Należy wydzielić na placu budowy oraz w miejscu wykonywania robót budowlanych miejsca postojowe sprzętu budowlanego oraz awaryjnych napraw sprzętu w sposób gwarantujący ochronę środowiska gruntowo – wodnego;
- zabrania się wylewania olejów oraz innych substancji niebezpiecznych do gruntu;
- w przypadku odpadów niebezpiecznych należy je składować w specjalnym, zamkniętym lub zadaszonym kontenerze wyposażonym w szczelne pojemniki do magazynowania poszczególnych odpadów lub w przypadku pomieszczenia/miejsca na odpady wyposażyć je w posadzkę szczelną i chemoodporną;
- należy przeprowadzać stałą kontrolę sprzętu używanego podczas realizacji inwestycji pod kątem możliwych wycieków i awarii;

- należy zaprojektować i wykonać wszystkie przewidziane budowle i instalacje w oparciu o najlepsze dostępne techniki, które w należyty sposób zabezpieczą ludzi i środowisko. Planowane przedsięwzięcie zrealizować z materiałów gwarantujących szczelność, wytrzymałość i nieagresywność dla środowiska oraz posiadających wymagane prawem certyfikaty;
- ścieki bytowe z budynków mieszkalnych należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przyłącza podłączone do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej. Zbiorniki bezodpływowe należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym oraz zapobiegać wszelkim nieszczelnościom, które mogą doprowadzić do szybkiego powstawania skażeń wód powierzchniowych;
- podczas eksploatacji zbiorniki bezodpływowe należy regularnie opróżniać, a w przypadku nagłej awarii zbiornika bezodpływowego należy przerwać dopływ ścieków, zabezpieczyć miejsce awarii i dokonać naprawy w trybie niezwłocznym przez firmę specjalistyczną;
- zaopatrzenie w wodę na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie odbywało się z wodociągu gminnego;
- za zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem oraz ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym, powstałe w wyniku realizacji inwestycji odpowiada bezpośrednio: [REDACTED]

Uzasadnienie

W dniu 20 października 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 18 listopada 2025 r.) wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24**, inwestora **Robert Orzechowski**.

Przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) tj.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: -2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.”

Wójt Gminy Siemyśl pismem z dnia 25 listopada 2025 r. wezwał inwestora do wskazania prawidłowo zdefiniowanej sentencji planowanej inwestycji.

W dniu 1 grudnia 2025 r. pełnomocnik inwestora przesłał pismo z poprawionym zdefiniowaniem sentencji planowanej inwestycji.

Zawiadomieniem z dnia 3 grudnia 2025 r. Wójt Gminy Siemyśl zawiadomił inwestora oraz strony postępowania o wszczęciu postępowania dotyczącego przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24**.

Wójt Gminy Siemyśl pismem z dnia 3 grudnia 2025 r. na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2, 4 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. 2026 r. poz. 670), wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kołobrzegu oraz do Państwowego Gospodarstwa

Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach o wyrażenie opinii w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu pismem z dnia 11 grudnia 2025 r. znak: ZNS.9022.4.40.2025 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24.**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach po wezwaniu do uzupełnień pismem znak: SG.ZZŚ.4901.171.2025.AŚ z dnia 23 grudnia 2025 r., następnie po otrzymanych wyjaśnieniach od inwestora pismem z dnia 28 stycznia 2026 r. wyraziło opinie znak:SG.ZZŚ.4901.171.2025.AŚ z dnia 17 lutego 2026 r., nie stwierdzając potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24**, jednocześnie organ określił warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko wodno – gruntowe wymienione w niniejszej decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie po przeanalizowaniu uzupełnień inwestora (z dnia: 3 lutego 2026 r., 10 kwietnia 2026 r., 10 czerwca 2026 r.) do wezwań (WST-K.4220.364.2025.AK z dnia 22 grudnia 2025 r., WST-K.4220.364.2025.AK.2 z dnia 20 lutego 2026 r., WST-K.4220.364.2025.AK.4 z dnia 20 kwietnia 2026 r.), pismem znak: WSTK.4220.364.2025.AK.6 z dnia 2 lipca 2026 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na: **budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budową drogi wewnętrznej i infrastrukturą techniczną na terenie nieruchomości usytuowanej w obrębie Niemierze, gmina Siemyśl, działki ewid. nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24** nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, natomiast istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które zostały zawarte w niniejszej decyzji.

W dniu 15 lipca 2026 r. Wójt Gminy Siemyśl powiadomił strony, że zgromadzone zostały dokumenty w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, a także wskazał stronom termin 7 dni na zapoznanie się z aktami sprawy i wniesienie ewentualnych uwag.

W wyznaczonym terminie nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej. Przedsięwzięcie będzie usytuowane na działkach ewidencyjnych nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24 obręb Niemierze. W ramach zamierzenia inwestycyjnego zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działkę przeznaczoną pod drogę wewnętrzną. Pod każdy budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie wydzielona odrębna działka. Powierzchnia działek przeznaczonych pod planowaną inwestycję wynosi 3,6906 ha. Wydzielone zostanie 31 działek o łącznej powierzchni 3,1519 ha przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz działka o powierzchni 0,5387 ha przeznaczona pod drogę wewnętrzną.

Planowane są następujące parametry projektowanej zabudowy:

1. powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: od 90 do 220 m²,
2. kubatura pojedynczego budynku: do 2000 m³,
3. liczba kondygnacji nadziemnych: jedna lub dwie (parter + poddasze użytkowe),
4. rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy dwu i wielospadowe z możliwością stosowania lukarn i facjatek,
5. kąt nachylenia połaci dachowych: od 25 do 45 stopni,
6. wysokość projektowanej zabudowy: do 9 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy,
7. szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 26 m dla pojedynczego budynku,
8. szerokość elewacji szczytowej: do 15 m dla pojedynczego budynku,
9. w projektowanych budynkach nie zakłada się wykonania kondygnacji podziemnej.

Teren inwestycji będzie obsługiwany komunikacyjnie poprzez działkę nr 170/6, drogę gminną sąsiadującą z terenem przedsięwzięcia oraz projektowaną drogę dojazdową wewnętrzną, która zostanie wydzielona z powierzchni działek przeznaczonych pod inwestycję, będących własnością inwestora.

Obszar inwestycyjny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedsięwzięcie będzie usytuowane w sąsiedztwie następujących użytków gruntowych:

1. od strony północnej – inwestycja przylega do działki drogowej nr 170/6 w obrębie Niemierze (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego),
2. od strony zachodniej - inwestycja przylega bezpośrednio do działek rolnych nr 15/8, 15/9 w obrębie Niemierze (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego),
3. od strony wschodniej - obszar inwestycji przylega bezpośrednio do działek drogowych nr 58/22, 58/21, 58/19, 58/17, 58/12 w obrębie Niemierze (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), dalej przebiega droga ekspresowa S6,
4. od strony południowej – przylega bezpośrednio do działki rolnej nr 59/3 w obrębie Niemierze (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Wewnętrzny układ komunikacyjny stanowić będzie drogę gruntową o nawierzchni z kruszywa naturalnego, takiego jak: żwir, piasek, grys, pospółka.

Nawierzchnia drogi gruntowej nie będzie wykonana jako szczelna. Nawierzchnię stanowiła będzie warstwa kruszywa naturalnego, ułożona na podłożu gruntowym, stabilizowana mechanicznie, która tworzyła będzie powierzchnię jezdnią. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych oraz powierzchni utwardzonych będą infiltrowały do ziemi. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych nie będą podczyszczane w żadnych urządzeniach podczyszczających. Projektowana droga wewnętrzna stanowić będzie ciąg pieszo – jezdny. Budynki będą zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej, ścieki bytowe odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³ do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Sposób ogrzewania: pompa ciepła, piec elektryczny lub gazowy, ewentualnie kominek z płaszczem wodnym, system grzewczy oparty na paliwach niskoemisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej i wiatru.

Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z prowadzeniem robót ziemnych w zakresie wykonania wykopów pod projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz

infrastrukturę techniczną, jak również w zakresie niwelacji terenu pod projektowane zagospodarowanie działek i terenu inwestycji, prace budowlane i montażowe. Powyższe prace powodować będą oddziaływanie w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza oraz emisji hałasu. Źródłami tych emisji będzie sprzęt ciężki (budowlany i transportowy) oraz środki transportu towarowego, pracujące na terenie inwestycji. W celu ograniczenia emisji hałasu w czasie prowadzenia robót budowlanych prace związane z wykorzystaniem sprzętu budowlanego i transportowego będą prowadzone w porze dziennej, tj. pomiędzy godziną 06.00 a 22.00, co wpisano jako warunek realizacji przedsięwzięcia. Dla zminimalizowania emisji zanieczyszczeń i hałasu powodowanego pracą maszyn, stosowane będą wyłącznie urządzenia sprawne, dobrze konserwowane i dopuszczone do robót. Faza realizacji przedsięwzięcia charakteryzować się będzie krótkotrwałością i odwracalnością oddziaływań.

Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety. Ponadto celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego niniejszym postanowieniem zobowiązano inwestora, aby miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania wytwarzanych odpadów, były utwardzone i dodatkowo uszczelnione oraz aby serwis oraz naprawy maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.

Głównym źródłem hałasu w obrębie projektowanego przedsięwzięcia na etapie jego eksploatacji będą pojazdy osobowe właścicieli działek budowlanych. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest na sąsiadującej z terenem inwestycyjnym działce 57/4 (zabudowa zagrodowa w skład której wchodzi budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zabudowania gospodarcze). W celu ograniczenia emisji hałasu na drogach wewnętrznych zostanie wprowadzone ograniczenie prędkości pojazdów. W zakresie emisji hałasu związanego z poruszaniem się pojazdów kołowych mieszkańców po drogach dojazdowych i wewnętrznych, samo przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekroczeń obowiązujących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Jednakże należy mieć na uwadze, że w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego przebiega droga ekspresowa S6. Działki inwestycyjne usytuowane są na obszarze, dla którego strategiczne mapy hałasu wskazują na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Stąd na kolejnych etapach wydawania decyzji administracyjnych i prowadzenia procesu inwestycyjnego konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń z tego wynikających (art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, ze zm.)), a obowiązkiem inwestora będzie zaprojektowanie i zastosowanie takich rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych, które zapewnią właściwe warunki akustyczne w budynkach i dotrzymanie standardów jakości środowiska na terenach przeznaczonych pod inwestycję.

Na etapie eksploatacji systemy grzewcze oparte będą na paliwach niskoemisyjnych, z dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej i wiatru. Klasa zastosowanych pomp ciepła i piecy o wysokiej sprawności cieplnej i spalaniu niskoemisyjnym spowoduje, że emisja zanieczyszczeń od urządzeń grzewczych nie przekroczy wartości dopuszczalnych. Emisja szkodliwych składników spalin samochodowych (głównie osobowych), poruszających się po terenie inwestycji, nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach.

Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywała zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Siemysł. Odbiór odpadów będzie się odbywał zgodnie z harmonogramem. W miejscu realizacji inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13), takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000,

pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo krajobrazowe. Inwestycja nie będzie zlokalizowana na terenie korytarzy ekologicznych.

Teren objęty przedsięwzięciem położony jest na gruntach rolnych użytkowanych rolniczo i obejmuje użytki RIVa i RIVb. Działki inwestycyjne obecnie są niezabudowane. Zabiegi agrotechniczne, jakim poddawany jest grunt rolny to: orka, bronowanie, siew zboża, po zbiorach orka ścierniska. W celu nawożenia gruntów stosuje się obornik.

Realizacja inwestycji nie wiąże się z koniecznością wycinki drzew. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zmniejszy powierzchnię terenu dostępną dla ptaków, ssaków, gadów i płazów, niemniej w otoczeniu inwestycji znajdują się rozległe tereny otwarte, które nadal mogą być wykorzystywane przez zwierzęta.

Na terenie przedsięwzięcia nie zidentyfikowano miejsc bytowania zwierząt podlegających ochronie prawnej. Realizacja inwestycji nie będzie związana z usuwaniem i niszczeniem naturalnych ostoi dzikich zwierząt, ponieważ takowych nie stwierdzono. Na terenie inwestycji brak stałych zbiorników wodnych oraz cieków wodnych, które mogłyby stanowić miejsce rozrodu płazów i które mogłyby być narażone na negatywne oddziaływanie ze strony przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia teren będzie ogrodzony, w sposób uniemożliwiający dostęp zwierząt oraz istotnie ograniczający oddziaływania projektowanej inwestycji na faunę. Ponadto niniejszym postanowieniem zobowiązano inwestora, aby w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, poprzez ich zakrycie, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, zgodnie z przepisami prawa.

Mając na uwadze skalę oraz lokalizację planowanej inwestycji na terenie o niskim potencjale przyrodniczym, przewiduje się, że zarówno jej realizacja, jak i eksploatacja nie będzie miała istotnego negatywnego wpływu na lokalną populację ssaków, ptaków, owadów, płazów oraz gadów. Inwestycja nie została zlokalizowana na szlaku lokalnej migracji zwierząt. Grupą zwierząt migrującą lokalnie są przede wszystkim pospolite ssaki (sarna, dzik, zając), jednak charakter inwestycji nie powinien stanowić bariery dla ewentualnego przemieszczania się zwierząt małych i średnich w rejonie planowanej inwestycji. Projektowane przedsięwzięcie jest inwestycją o oddziaływaniu lokalnym i nie przewiduje się znacznego wpływu na korytarze ekologiczne, zarówno te o znaczeniu lokalnym, jak i krajowym.

Planowana inwestycja, ze względu na zajmowaną powierzchnię, luźny charakter zabudowy ze znacznym udziałem terenów biologicznie czynnych oraz niską zabudowę, nie będzie dominowała nad obszarem i nie będzie stanowiła obiektu skupiającego wzrok na tle okolicznego krajobrazu. Wybudowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wprowadzi zmianę w istniejącym krajobrazie, jednakże zmiana ta będzie postrzegana na niewielkim obszarze z bliższej odległości. Z uwagi na skalę i charakter inwestycji nie powinna ona spowodować znaczących zmian w dotychczasowym krajobrazie gminy Siemyśl. Na działkach, na których planuje się realizację przedsięwzięcia nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane, które mogłyby powodować kumulację oddziaływań, natomiast ze względu na sąsiedztwo drogi ekspresowej, można stwierdzić, że wartość emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu po realizacji przedmiotowej zabudowy, nie zmieni się w stosunku do stanu aktualnego. Planowana inwestycja realizowana będzie w całości na terytorium kraju. W związku z przewidywanym lokalnym zasięgiem oddziaływania inwestycji przedsięwzięcie nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, niewielką emisję zanieczyszczeń na etapie budowy oraz na etapie eksploatacji, wyklucza się możliwość trans-granicznego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Siemysł w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem 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.

Integralną część decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi załącznik nr 1 Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia.

Dokonano opłaty skarbowej w wysokości 205 zł.



Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Marek
Dołkowski; UG Siemysł
Data: 2026.10.07 09:44:11 CEST

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia.

Otrzymują :

1. Wnioskodawca za pośrednictwem pełnomocnika- [REDACTED]
2. Strony postępowania wg rozdzielnika.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach.
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu.

Sprawę prowadzi:
Wioleta Blutke- referent ds. ochrony środowiska
tel. 94 35 85 329
e-mail: w.blutke@siemysl.pl
skrytka na ePUAP: /gminasiemysl/SkrytkaESP

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy
o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale
społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na
środowisko (Dz. U. 2026r., poz. 670)**

Planowane przedsięwzięcie polega na geodezyjnym wydzieleniu 31 działek budowlanych z działek nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24, obręb Niemierze, gmina Siemyśl, geodezyjnym wydzieleniu działki na drogę wewnętrzną stanowiącą dojazd do wydzielonych działek oraz budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną. Powierzchnia działek przeznaczonych pod planowaną inwestycję wynosi 3,6906 ha. Wydzielone zostanie 31 działek o łącznej powierzchni 3,1519 ha przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz działka o powierzchni 0,5387 ha przeznaczona pod drogę wewnętrzną. Planowana inwestycja realizowana będzie w miejscowości Niemierze, w gminie Siemyśl, w powiecie kołobrzeskim, województwie zachodniopomorskim. Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej (działki nr 170/6, obręb Niemierze) i istniejącej drogi dojazdowej (działki nr 170/1, 58/22, 58/21, 58/19, 58/17, 58/12, 59/1, 60/1, 61/1, 61/2, 168/3, obręb Niemierze). Przedsięwzięcie będzie usytuowane w sąsiedztwie następujących użytków gruntowych:

- od strony północnej – inwestycja przylega do działki drogowej nr 170/6 w obrębie Niemierze,
- od strony zachodniej - inwestycja przylega bezpośrednio do działek rolnych nr 15/8, 15/9 w obrębie Niemierze,
- od strony wschodniej - obszar inwestycji przylega bezpośrednio do działek drogowych nr 58/22, 58/21, 58/19, 58/17, 58/12 w obrębie Niemierze,
- od strony południowej – przylega bezpośrednio do działki rolnej nr 59/3 w obrębie Niemierze.

Teren objęty przedsięwzięciem położony jest na gruntach rolnych użytkowanych rolniczo i obejmuje użytki RIVa, RIVb. Teren nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Obszar inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną Natura 2000.

Wyżej wymienione przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

Przewidywana maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem powierzchni budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz powierzchni zajmowanej przez wszelkiego rodzaju infrastrukturę towarzyszącą (zjazdy, drogę wewnętrzną, parkingi, chodniki, zbiorniki bezodpływowe oraz inne tereny utwardzone):

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 6 820 m²;
- b) maksymalna powierzchnia utwardzona (zjazdy, parkingi, chodniki, tarasy, zbiorniki bezodpływowe) – 5 788 m²;

- c) maksymalna powierzchnia utwardzona drogi wewnętrznej – 4 310 m²;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 18 911 m²

Powierzchnia biologicznie czynna wynosiła będzie ok. 70 % powierzchni działek powstałych w wyniku geodezyjnego podziału. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Wewnętrzny układ komunikacyjny stanowić będzie drogę gruntową o nawierzchni z kruszywa naturalnego takiego jak: żwir, piasek, grys, pospółka. Nawierzchnia drogi gruntowej nie będzie wykonana jako szczelna. Nawierzchnię stanowiła będzie warstwa kruszywa naturalnego, ułożona na podłożu gruntowym, stabilizowana mechanicznie tworzyła będzie powierzchnię jezdni.

Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych prowadzona będzie przez właścicieli nowo wydzielonych działek. Wydzielone działki zostaną sprzedane indywidualnym nabywcom, przy czym nie są znane terminy sprzedaży poszczególnych działek oraz sposób ich ewentualnego zagospodarowania.

Cel przedsięwzięcia:

- a) Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
- b) Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: od 90 do 220 m².
- c) Kubatura pojedynczego budynku: do 2000 m³.
- d) Liczba kondygnacji nadziemnych: jedna lub dwie (parter + poddasze użytkowe).
- e) Rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy dwu i wielospadowe z możliwością stosowania lukarn i facjatek.
- f) Kąt nachylenia połaci dachowych: od 25 do 45 stopni.
- g) Wysokość projektowanej zabudowy: do 9 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy.
- h) Szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 26 m dla pojedynczego budynku.
- i) Szerokość elewacji szczytowej: do 15 m dla pojedynczego budynku.
- j) W projektowanych budynkach nie zakłada się wykonania kondygnacji podziemnej.
- k) Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Roboty budowlane przewidywane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

- a) Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów 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.
- b) Roboty związane z budową drogi wewnętrznej, obsługującej teren przedsięwzięcia. Roboty będą polegały na: usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego i wykonaniu nawierzchni z kruszywa naturalnego takiego jak: żwir, piasek, grys, pospółka.

- c) Roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego.
- d) Roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych.
- e) Roboty związane z posadowieniem i montażem obiektów nie kubaturowych.

Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie drogi wewnętrznej, roboty porządkowe. Wykop prowadzony będzie na głębokości ok. 0,80 m (z uwagi na strefę przemarzania). Głębokość posadowienia budynków (fundamentów) – od 22,1 do 26,6 [m n.p.m.]. Głębokość posadowienia zbiornika bezodpływowego – od 20,9 do 25,4 [m n.p.m.].

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji (na każdej wyodrębnionej działce przeznaczonej pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym), do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane na terenie inwestycji lub w bazie zewnętrznej, skąd będą przyjeżdżały na budowę na czas wykonywania określonych robót - rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Miejsca te będą zmieniały położenie w miarę postępu prac przy budowie.

Inwestor nie przewiduje lokalizacji zaplecza budowy, parkingu sprzętu i maszyn budowlanych. Z uwagi na fakt, iż budowy poszczególnych 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych będą prowadzone przez nowych właścicieli nowo powstałych działek, po podziale geodezyjnym działek nr 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/18, 58/20, 58/24, obręb Niemierze, gmina Siemysł. Maszyny budowlane będą znajdowały się na terenie tylko w czasie wykonywania zaplanowanych robót. Przewiduje się, iż 2/3 robót budowlanych będzie prowadzona ręcznie bez użycia maszyn i sprzętu budowlanego. W przypadku konieczności lokalizacji zaplecza budowy, parkingów sprzętu i maszyn budowlanych, Inwestor deklaruje zabezpieczenie przed ewentualnością zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego, poprzez:

- a) nawierzchnia terenu zaplecza budowy powinna być uszczelniona poprzez zastosowanie np. geomembrany,
- b) ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w wynajętych szczelnych, przenośnych sanitariatach typu TOI TOI, umiejscowionych w wyznaczonych miejscach i opróżnianych w razie potrzeb,
- c) na terenie zaplecza powinny być dostępne substancje do ewentualnego neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń.

Na etapie budowy woda wykorzystywana będzie do celów socjalnych pracowników (beton przywożony będzie z zewnątrz, poza tym będą używane prefabrykaty bez potrzeby zużycia wody). Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia do celów socjalno-bytowych dostarczana będzie w zbiornikach na wodę.

Przewidywana szacunkowa ilość wody wykorzystywana w trakcie budowy to ok. 50 – 60 m³. Wody opadowe i roztopowe powstające w fazie budowy przedsięwzięcia odprowadzane będą powierzchniowo na terenie działki, w sposób nieorganizowany. Na etapie budowy niemożliwe jest określenie ilości powstających wód opadowych ze względu na zróżnicowanie powierzchni działki oraz nieorganizowany spływ. Ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w wynajętych szczelnych, przenośnych sanitariatach typu TOI TOI z umywalkami, umiejscowionych w wyznaczonych

miejscach i opróżnianych w razie potrzeb. Na etapie eksploatacji woda pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę na etapie eksploatacji będzie wynosiło 0,4 m³/dobę/1 budynek mieszkalny. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych o maksymalnej pojemności 10 m³. Wielkość zbiornika bezodpływowego będzie uzależniona od ilości osób, które będą planowały zamieszkać w projektowanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Zbiorniki bezodpływowe będą budowane tylko do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Przy założeniu, że do celów projektowych stosuje się zasadę równoważnej ilości ścieków sanitarnych w stosunku do ilości zużytej wody można przyjąć, że przeciętna ilość ścieków bytowo-gospodarczych wytwarzanych przez jedno gospodarstwo domowe (pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny) będzie mniejsza niż 0,4 m³/d. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych oraz powierzchni utwardzonych będą infiltrowały do ziemi. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych nie będą podczyszczane w żadnych urządzeniach podczyszczających.

W przypadku rozszczelnienia zbiornika bezodpływowego, właściciel niezwłocznie skontaktuje się z firmą asenizacyjną, która usunie nieczystości i zlokalizuje jej przyczynę. Aby uniknąć rozszczelnienia zbiorników bezodpływowych stosowane będą zbiorniki szczelne, atestowane, uniemożliwiające infiltrację jakichkolwiek substancji ze zbiornika do środowiska. Okresowo przeprowadzane będą przeglądy zbiorników w celu sprawdzenia ich prawidłowego funkcjonowania, w przypadku wykrycia nieprawidłowości będą one natychmiast usuwane.

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Ziemia urodzajna z wykopów będzie składowana i wykorzystana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych. Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji. Nadmiar mas ziemnych zostanie odwieziony na składowisko. Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty. Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw wyposażonych w wymagane zabezpieczenia przeciwrozlewowe. Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.

Wykonawca robót budowlanych zaplanuje prowadzenie prac budowlanych, tak aby:

- a) zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów i ich negatywne oddziaływanie na środowisko,
- b) zapewnić zgodny z zasadami ochrony środowiska odzysk, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów, zapewnić zgodny z zasadami ochrony środowiska

unieszkodliwianie odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi,

c) powstające odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach kontenerach lub pojemnikach,

d) miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich, po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane firmom specjalistycznym,

e) odbiorcami odpadów będą wyspecjalizowane jednostki, posiadające stosowne uregulowania w zakresie gospodarowania odpadami, transport odpadów z placu budowy do odbiorców odpadów realizowany będzie przez podmioty posiadające stosowne uregulowania w tym zakresie.

Na etapie realizacji inwestycji wytwarzane będą odpady z grupy: 15 – odpady opakowaniowe: sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach, 17 - odpady z budowy remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych, 20 – odpady komunalne łącznie frakcjami gromadzonymi selektywnie. Na etapie eksploatacji odpady będą składowane w pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach na terenie poszczególnych działek budowlanych (z uwzględnieniem ich segregacji) a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na składowisko odpadów w Kołobrzegu. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywała zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Siemysł. Odbiór odpadów będzie się odbywał zgodnie z harmonogramem (w ramach zawartych umów na odbiór odpadów).

Odnosząc się do zagadnień związanych ze środowiskiem gruntowo-wodnym należy wskazać, że teren, na którym będzie realizowana inwestycja znajduje się na terenie zlewni jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) Błotnica kod: RW600015432169 oraz w zlewni jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) kod: PLGW60009. Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 „ustawy ooś”, stwierdzam, że przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w strefie ochronnej ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, a także w strefie szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto planowane przedsięwzięcie nie wiąże się ze znacznym zasięgiem (ponadlokalnym).

Głównym źródłem hałasu w obrębie projektowanego przedsięwzięcia na etapie jego eksploatacji będą pojazdy osobowe właścicieli działek budowlanych. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest na sąsiadującej z terenem inwestycyjnym działce 57/4 (zabudowa zagrodowa w skład której wchodzi budynek mieszkalny jednorodzinny oraz zabudowania gospodarcze). W celu ograniczenia emisji hałasu na drogach wewnętrznych zostanie wprowadzone ograniczenie prędkości pojazdów. W zakresie emisji hałasu związanego z poruszaniem się pojazdów kołowych mieszkańców po drogach dojazdowych i wewnętrznych, samo przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekroczeń obowiązujących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Jednakże należy mieć na uwadze, że w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego przebiega droga ekspresowa S6. Działki inwestycyjne usytuowane są na obszarze, dla którego strategiczne mapy hałasu

wskazują na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Stąd na kolejnych etapach wydawania decyzji administracyjnych i prowadzenia procesu inwestycyjnego konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń z tego wynikających (art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, ze zm.)), a obowiązkiem inwestora będzie zaprojektowanie i zastosowanie takich rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych, które zapewnią właściwe warunki akustyczne w budynkach i dotrzymanie standardów jakości środowiska na terenach przeznaczonych pod inwestycję. Na etapie eksploatacji systemy grzewcze oparte będą na paliwach niskoemisyjnych, z dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej i wiatru. Klasa zastosowanych pomp ciepła i piecy o wysokiej sprawności cieplnej i spalaniu niskoemisyjnym spowoduje, że emisja zanieczyszczeń od urządzeń grzewczych nie przekroczy wartości dopuszczalnych. Emisja szkodliwych składników spalin samochodowych (głównie osobowych), poruszających się po terenie inwestycji, nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach. 4 Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywała zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Siemysł. Odbiór odpadów będzie się odbywał zgodnie z harmonogramem.

W miejscu realizacji inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13, ze zm.), takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo krajobrazowe. Inwestycja nie będzie zlokalizowana na terenie korytarzy ekologicznych. Teren objęty przedsięwzięciem położony jest na gruntach rolnych użytkowanych rolniczo i obejmuje użytki RIVa i RIVb. Działki inwestycyjne obecnie są niezabudowane. Zabiegi agrotechniczne, jakim poddawany jest grunt rolny to: orka, bronowanie, siew zboża, po zbiorach orka ścierniska. W celu nawożenia gruntów stosuje się obornik. Realizacja inwestycji nie wiąże się z koniecznością wycinki drzew. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zmniejszy powierzchnię terenu dostępną dla ptaków, ssaków, gadów i płazów, niemniej w otoczeniu inwestycji znajdują się rozległe tereny otwarte, które nadal mogą być wykorzystywane przez zwierzęta. Na terenie przedsięwzięcia nie zidentyfikowano miejsc bytowania zwierząt podlegających ochronie prawnej. Realizacja inwestycji nie będzie związana z usuwaniem i niszczeniem naturalnych ostoi dzikich zwierząt, ponieważ takowych nie stwierdzono. Na terenie inwestycji brak stałych zbiorników wodnych oraz cieków wodnych, które mogłyby stanowić miejsce rozrodu płazów i które mogłyby być narażone na negatywne oddziaływanie ze strony przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia teren będzie ogrodzony, w sposób uniemożliwiający dostęp zwierząt oraz istotnie ograniczający oddziaływania projektowanej inwestycji na faunę. Mając na uwadze skalę oraz lokalizację planowanej inwestycji na terenie o niskim potencjale przyrodniczym, przewiduje się, że zarówno jej realizacja, jak i eksploatacja nie będzie miała istotnego negatywnego wpływu na lokalną populację ssaków, ptaków, owadów, płazów oraz gadów. Inwestycja nie została zlokalizowana na szlaku lokalnej migracji zwierząt. Grupą zwierząt migrującą lokalnie są przede wszystkim pospolite ssaki (sarna, dzik, zając),

jednak charakter inwestycji nie powinien stanowić bariery dla ewentualnego przemieszczania się zwierząt małych i średnich w rejonie planowanej inwestycji. Projektowane przedsięwzięcie jest inwestycją o oddziaływaniu lokalnym i nie przewiduje się znacznego wpływu na korytarze ekologiczne, zarówno te o znaczeniu lokalnym, jak i krajowym.

W najbliższym otoczeniu działek inwestycyjnych znajdują się działki rolne, pojedyncza zabudowa zagrodowa, droga gminna, droga ekspresowa, a za nią zabudowania miejscowości Niemierze. Budynki mieszkalne jednorodzinne nie będą stanowiły istotnego, dysharmonijnego elementu krajobrazowego. Planowana inwestycja, ze względu na zajmowaną powierzchnię, luźny charakter zabudowy ze znacznym udziałem terenów biologicznie czynnych oraz niską zabudowę, nie będzie dominowała nad obszarem i nie będzie stanowiła obiektu skupiającego wzrok na tle okolicznego krajobrazu. Wybudowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wprowadzi zmianę w istniejącym krajobrazie, jednakże zmiana ta będzie postrzegana na niewielkim obszarze z bliższej odległości. Z uwagi na skalę i charakter inwestycji nie powinna ona spowodować znaczących zmian w dotychczasowym krajobrazie gminy Siemyśl.

Planowana inwestycja realizowana będzie w całości na terytorium kraju. W związku z przewidywanym lokalnym zasięgiem oddziaływania inwestycji przedsięwzięcie nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Marek
Dołkowski; UG Siemyśl
Data: 2026.10.07 09:45:53 CEST