

DECYZJA
O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH
NA REALIZACJĘ PRZEDSIĘWZIĘCIA

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.), zwanej dalej *k.p.a*
- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 73, art. 75, art. 80 ust. 1, ust. 2, art. 82, art. 85 ust.1, ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej *ustawą ooś*;
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1839);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 stycznia 2024 r. inwestora Zielony Dukat Sp. z o. o. ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. ***„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”***

Burmistrz Białego Boru określa

środowiskowe uwarunkowania na realizację przedsięwzięcia polegającego pn. ***„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”***

I. Istotne warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wynikające z uzgodnienia Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Pile, znak DP.ZZŚ.4900.11.2024.AK z dnia 20 grudnia 2024 r.

1. Warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia:

- a) w przypadku wystąpienia niezainwentaryzowanych urządzeń melioracji wodnych – urządzenia te (np. sieć drenarską) w sytuacji ich uszkodzenia należy naprawić lub przebudować po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.
- b) na wszystkich etapach przedsięwzięcia, należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić

w następstwie sytuacji awaryjnych, a zużyty sorbent przekazać uprawnionemu odbiorcy odpadów.

- c) prace budowlane należy prowadzić w sposób eliminujący zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Nie należy dopuszczać do zanieczyszczenia wykopów, zwłaszcza substancjami ropopochodnymi i olejowymi. W przypadku awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych, zanieczyszczone miejsce, należy jak najszybciej oczyścić przy użyciu sorbentów substancji ropopochodnych.
 - d) odpady powstające w trakcie prac budowlanych należy magazynować selektywnie w wyznaczonych miejscach. Wyodrębnione i zorganizowane miejsce na gromadzenie odpadów niebezpiecznych musi być zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji.
 - e) w trakcie realizacji przedsięwzięcia zaopatrzyć w bezodpływowe kabiny sanitarne (posiadające szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe). Zgromadzone ścieki dostarczać do oczyszczalni ścieków.
 - f) na etapie eksploatacji inwestycji zaopatrzenie w wodę, należy realizować z planowanego jednego ujęcia wód podziemnych, zaopatrującego wszystkie planowane budynki w wodę. Na przedmiotowe ujęcie należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
 - g) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywozić do oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynku, należy obowiązkowo podłączyć do sieci kanalizacyjnej.
 - h) wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren nieutwardzony działki.
2. stwierdzić brak potrzeby:
- a) przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.
 - b) przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia.

II. Istotne warunki, wymagania i obowiązki w zakresie korzystania ze środowiska na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4221.87.2024.BM.5 z dnia 31 lipca 2025 r.

1. Na etapie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

- a) Prace budowlane, w tym montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 – 22.00.
- b) W przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te można prowadzić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. Kontrolę zajęcia siedlisk należy przeprowadzić nie wcześniej niż 3 dni przed

rozpoczęciem ww. prac. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, należy zaprzestać prowadzenia prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.

- c) Projektowaną zabudowę, do czasu realizacji przyłącza do gminnej sieci wodociągowej, zaopatrywać w wodę z projektowanego ujęcia o wydajności ok. 10 m³/dobę.
 - d) Ścieki bytowe powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy, do czasu budowy gminnej sieci kanalizacyjnej, odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty.
 - e) 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.
 - f) Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami zlokalizować na fragmencie działki przeznaczonej pod projektowaną infrastrukturę rekreacyjną oraz utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu).
 - g) Serwis oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.
 - h) Niezanieczyszczone masy ziemne z wykopów rozdysponować w granicach przedmiotowych nieruchomości gruntowych wyłącznie w ilościach niepowodujących zmiany istniejącej rzeźby terenu.
 - i) Od strony zachodniej terenu przedmiotowego zainwestowania, wykonać nasadzenia sadzonkami rodzimych gatunków głównie zimozielonych drzew i/lub krzewów dostosowanych do typu siedliska. Nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej należy wykonać w pierwszym roku po zrealizowaniu przedsięwzięcia, a przez kolejne lata należy je utrzymywać, w celu zachowania ich podstawowej funkcji, czyli zmniejszenia widoczności instalacji w otoczeniu.
2. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne (do 26 szt.) oraz towarzyszące budynki gospodarcze wykonać jako niepodpiwniczone.

3. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art.72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś

III. Uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralna część zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. ooś (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Inwestor planowanego przedsięwzięcia t.j. Zielony Dukat Sp. z o. o. ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa zwrócił się do Burmistrza Białego Boru z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. ***„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”***.

Wnioskodawca zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o.o.s.*, do wniosku dołączył:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia w czterech egzemplarzach wraz z wersją elektroniczną na nośniku CD;
- mapę w skali 1:5000 zapewniając czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie oraz obejmującej teren na który przedsięwzięcie będzie oddziaływać wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o.o.s.*, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie z art. 73 ust. 1 powołanej wyżej ustawy postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu podejmującego realizację przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o.o.s.* stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Białego Boru.

Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono postępowanie dowodowe w celu ustalenia kręgu stron postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji. W związku z tym, że w przedmiotowej sprawie liczba stron postępowania nie przekracza 10, strony zostały poinformowane o wszczęciu postępowania administracyjnego zawiadomieniem znak: OŚ.6220.2.2024.AM z dnia 8 lutego 2025 r. Ustalono, że stronami w niniejszym postępowaniu są właściciele działek, na której będzie realizowane przedsięwzięcie, właściciele bezpośrednio przylegających do obszaru inwestycji oraz właściciele działek w odległości 100 metrów od obszaru inwestycji zgodnie z ustawą *o.o.s.*

Przedmiotowe planowane zamierzenie inwestycyjne kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane zgodnie z w § 3 ust.1 pkt. 55 litera b, który brzmi: „55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą; 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”

oraz

§ 3 ust.1 pkt. 62 który brzmi: „*drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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*”.

Dla przedsięwzięć tych stosownie do zapisów art. 63, w związku z art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o*oś wymagane jest ustalenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przez Burmistrza Białego Boru.

Treść zawiadomienia zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miejski w Białym Borze [www.bialybor.com.pl/ bip](http://www.bialybor.com.pl/bip) zakładka ochrona środowiska i rolnictwo / decyzje środowiskowe, zamieszczono również na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białym Borze przy ul. Słupskiej 10 i tablicy ogłoszeń sołectw Biała.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 i art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy *o*oś organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdza obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W związku z powyższym, w toku prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz ust. 3 ustawy *o*oś, Burmistrz Białego Boru wnioskiem znak OŚ.6220.2.2024.AM w dniu 8 lutego 2024 r. wystąpił do: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Pile o wydanie opinii w sprawie stwierdzenia (lub nie) obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Informację dla stron postępowania o wystąpieniu Burmistrza Białego Boru do organów opiniujących zawarto w zawiadomieniu z dnia 8 lutego 2024 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie dnia 7 marca 2024 r. wydał postanowienie znak WST-K.4220.42.2024.BM.2 o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile dnia 18 kwietnia 2024 r. wydał postanowienie znak DP.ZZŚ.4901.46.2024.AK o potrzebie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W związku z powyższym, Burmistrz Białego Boru dnia 20 maja 2024 r. wydał postanowienie, w którym nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn. *„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”* oraz w tym samym dniu postanowieniem zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Inwestor dnia 5 listopada 2024 r. przesłał raport o oddziaływaniu ww. przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Białego Boru dnia 15 listopada 2024 r. podjął zawieszone postępowanie oraz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinku o uzgodnienie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia załączając raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W tym samym dniu Burmistrz Białego Boru obwieszczeniem poinformował wszystkie strony postępowania o przystąpieniu do konsultacji społecznych w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn. *„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”*.

Podczas trwających konsultacji społecznych w terminie od 15 listopada 2024 r. do dnia 16 grudnia 2024 r. wpłynęły 2 wnioski z uwagami dotyczącymi przedsięwzięcia. Burmistrz Białego Boru przesłał do inwestora uwagi i wnioski jakie wpłynęły do tut. Urzędu dotyczące ww. przedsięwzięcia z prośbą o ustosunkowanie się do załączonych uwag. Pismo inwestora z ustosunkowaniem się do złożonych uwag i wniosków zostały przesłane do osób składających uwagi i wnioski.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wzywał kilkakrotnie inwestora do złożenia uzupełnień i wyjaśnień do przedłożonego raportu OOŚ. W dniu 31 lipca 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem znak: WST-K.4221.87.2025.BM.5 uzgodnił realizację przedsięwzięcia oraz wskazał warunki jego realizacji, które zostały uwzględnione w rozdziale 2 niniejszej decyzji.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile postanowieniem z dnia 20 grudnia 2024 r. znak DP.ZZŚ.4900.11.2024.AK uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia na podstawie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dodatkowo pismem z dnia 03 lipca 2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile poinformował o podtrzymaniu zajętego stanowiska.

Zawiadomieniem znak OŚ.6220.2.2024.AM z dnia 14 sierpnia 2024 r., Burmistrz Białego Boru poinformował strony postępowania o wydanych uzgodnieniach przez organy uzgadniające tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile uzgadniające realizację ww. przedsięwzięcia i określające warunki realizacji

planowanego przedsięwzięcia. Powyższe opinie i uzgodnienia zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miejski w Białym Borze /www.bialybor.com.pl / bip zakładka ochrona środowiska i rolnictwo / decyzje środowiskowe, zamieszczono na tablicy Urzędu Miejskiego w Białym Borze przy ul. Słupskiej 10.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy – *„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą 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”*,
- § 3 ust. 1 pkt 62 – *„drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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”*.

Planowana inwestycja zostanie usytuowana na terenie, na którym nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast znajduje się w granicach obszaru objętego zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjętego uchwałą Nr XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, zmienionej uchwałami Nr XXXIII/249/2021 z dnia 19 listopada 2021 r. oraz Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór. Użytkowanie terenu działek inwestycyjnych określone na podstawie mapy topograficznej i inwentaryzacji syntetycznej terenów zainwestowanych określono jako tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej. Zgodnie z zapisami studium, teren przedmiotowej inwestycji stanowi obszar o powierzchni ok. 15 ha, przewidywany dla lokalizacji ekstensywnej zabudowy w rejonie jeziora Bielsko, w granicach którego dopuszcza się: o wydzielenie nie więcej niż 30 działek budowlanych związanych z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki i rekreacji, lokalizację obiektów budowlanych poza strefą 100 m od linii brzegowej jeziora Bielsko, zagospodarowanie terenu kształtowane w sposób ekstensywny, z wkomponowaniem nowych obiektów w istniejące naturalne

uksztaltowanie terenu, z zachowaniem zasady maksymalnej ochrony istniejącej zieleni, z zaleceniem urządzenia w zespole zabudowy, składającym się z co najmniej dziesięciu działek, terenu wspólnego użytkowania, obejmującego tereny sportu i rekreacji - boiska sportowe, place zabaw, miejsca odpoczynku, ogólnodostępne miejsca postojowe, itp. oraz przyłączenia projektowanych obiektów do sieci elektroenergetycznej, do sieci wodociągowej, zasilanej z własnego ujęcia wód podziemnych zespołu zabudowy lub z gminnego ujęcia wody oraz, do czasu rozbudowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, do zbiorników bezodpływowych (tzw. szamb). Projektowane przedsięwzięcie zrealizowane zostanie zgodnie z wytycznymi określonymi w ww. akcie prawa miejscowego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków mieszkaniowo-rekreacyjnych z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych: 278/43, 278/44 oraz część działki 278/42, obręb Biała, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie o łącznej powierzchni 13,32 ha. W ramach inwestycji przewiduje się realizację:

- 26 budynków mieszkaniowo-rekreacyjnych,
- maksymalnie 26 budynków towarzyszących, tj. gospodarczych lub gospodarczo-garażowych,
- placu zabaw dla dzieci oraz małej architektury w postaci stołów, ław i miejsca na ognisko,
- terenu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno-krajobrazowej z boiskami sportowymi i terenem planowanego ujęcia wody podziemnej dla potrzeb komunalnych,
- drogi wewnętrznej o długości około 1510 m, zapewniającej dojazd do wszystkich obiektów budowlanych.

Budynki realizowane będą jako dwukondygnacyjne o powierzchni zabudowy do ok. 250 m², z garażem wbudowanym w bryłę obiektu. Główna bryła budynku pokryta zostanie dachem dwuspadowym. Maksymalna wysokość zabudowy nie przekroczy 10 m. Ponadto, na każdej działce wydzielonej dla lokalizacji zabudowy uwzględniono lokalizację budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 80 m² oraz maksymalnej wysokości do kalenicy głównej 6 m.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą: techniczną, komunikacyjną i sportowo-rekreacyjną na terenie działek ew. nr 278/44, 278/43, 278/42 br. Biała, gmina Biały Bór. Z działki nr 278/44 wnioskodawca planuje wydzielić 27 działek o minimalnej powierzchni ok. 2300 m² każda. Na 26 szt. planowanych do wydzielenia działek zostanie zlokalizowana zabudowa o funkcji mieszkaniowo-rekreacyjnej w postaci 26 szt. budynków mieszkaniowo-rekreacyjnych i maksymalnie 26 szt. budynków towarzyszących-gospodarczych lub gospodarczo-garażowych. W granicach jednej ogólnodostępnej wydzielonej działki, w ciągu projektowanej zabudowy planowane jest wykonanie placu zabaw dla dzieci oraz małej architektury w postaci stołów, ław i miejsca na ognisko. Projektowane uzbrojenie podziemne zespołu

zabudowy stanowić będzie sieć wodociągowa z planowanego ujęcia wody podziemnej do przyłączy poszczególnych 26 budynków o długości ok. 1,5 km; przyłącza kanalizacji sanitarnej poszczególnych 26 budynków do indywidualnych podziemnych zbiorników na ścieki sanitarno-bytowe, zlokalizowanych w obrębie działek budowlanych o długości każde ok. 14 m (projektowane w ramach realizacji inwestycji zbiorniki na ścieki będą użytkowane wyłącznie do czasu rozbudowy sieci gminnej kanalizacji sanitarnej i podłączenia do niej budynków), sieć elektroenergetyczna o łącznej długości ok. 1,6 km. Inwestor nie przewiduje podłączenia obiektów do sieci gazowej. Budynki zostaną wyposażone w indywidualne pompy ciepłe powietrzne, wykorzystujące energię ciepłą zawartą w powietrzu zewnętrznym lub elektryczne urządzenia grzewcze w połączeniu z zainstalowaniem paneli fotowoltaicznych na dachach budynków. W ramach zamierzenia inwestycyjnego zaprojektowano budowę domów mieszkalnych dwukondygnacyjnych, z garażem wbudowanym w bryłę obiektu o powierzchni zabudowy do ok. 250 m². Główna bryła budynku kryta będzie dachem dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 30-45⁰, z dopuszczeniem okien połaciowych. Maksymalna wysokość budynków o funkcji mieszkaniowo-rekreacyjnej, mierzona do głównej kalenicy, nie przekroczy 10 m. Ponadto na każdej działce wydzielonej dla lokalizacji zabudowy uwzględniono lokalizację budynku towarzyszącego – gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, przykrytego dachem dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 30-45⁰.

Zespół planowanych do wydzielenia działek od zachodu przylega do działki ew. nr 278/43, wydzielonej w celu lokalizacji drogi wewnętrznej o długości ok. 1510 m, obsługującej cały zespół projektowanej zabudowy, włączonej do drogi we własności gminnej (dz. nr 201/1). Droga projektowana jest jako utwardzony ciąg pieszo-jezdny, z wyodrębnionymi wzdłuż niego 62 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych. Na terenie indywidualnych posesji planowana jest również budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych w budynkach i przy budynkach łącznie w liczbie 78 szt., w tym 52 szt. miejsc w garażach wbudowanych w budynki mieszkaniowo-rekreacyjne i 26 miejsc w budynkach gospodarczo-garażowych (maksymalnie 1 miejsce w każdym budynku) lub alternatywnie na dojazdach (podjazdach) do nich.

We wschodniej części działki ew. nr 278/42 planowana jest realizacja ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno-krajobrazowej, z wyodrębnionymi terenami przeznaczonymi na lokalizację urządzeń sportowych, np. boisk do koszykówki, siatkówki, tenisa i tyrolki, a także z lokalizacją planowanego ujęcia wody podziemnej. Na terenie tym zaprojektowano również sieć powiązań pieszych (ścieżki utwardzone), o łącznej długości ok. 340 m.

Całkowita powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w ramach realizacji inwestycji wyniesie ok. 13,3237 ha, w tym na powierzchni ok. 4,0118 planowane jest wykonanie zieleni rekreacyjno-krajobrazowej ogólnodostępnej i urządzeń sportowych (część działki ew. nr 278/42), na powierzchni ok. 1,5466 ha planowana jest budowa drogi wewnętrznej (działka ew. nr 278/43), natomiast na powierzchni ok. 7,7653 ha

zrealizowana zostanie zabudowa kubaturowa, dojazdy i dojścia, zieleni przyobiektowa, a także ogólnodostępny teren rekreacyjny z placem zabaw dla dzieci (działka ew. nr 278/44). Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w formie zieleni urządzonej w granicach działki budowlanej nr 278/44 wyniesie min. 5,4357 ha, co stanowi ok. 70% powierzchni działki budowlanej. Teren części działki nr 278/42, wydzielonej dla celu lokalizacji ogólnodostępnej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, urządzeń sportowych i ujęcia wód podziemnych, posiada powierzchnię 4,0118 ha, przy czym projektowany w ramach inwestycji teren biologicznie czynny zajmie powierzchnię ok. 3,6006 ha, co stanowi ok. 90% powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach wydzielenia z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną wyniesie ok. 0,6620 ha, co stanowi ok. 40% powierzchni działki.

Woda do budynków dostarczana będzie z planowanego jednego ujęcia wody podziemnej, które zlokalizowane będzie na działce nr 278/42, obręb Biała, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki. Pobór wody podziemnej realizowany będzie z pierwszego lub drugiego poziomu wodonośnego na potrzeby komunalne, w ilości ok. 0,6 m³/budynek/dobę. Na wykonanie urządzenia wodnego do poboru wody podziemnej, inwestor zobowiązuje się uzyskać pozwolenie wodnoprawne. W przypadku ujęcia wód pierwszego poziomu wodonośnego, realizowany będzie odwiert o głębokości ok. 40 m, a w przypadku ujęcia drugiego poziomu wodonośnego – o głębokości ok. 55-65 m. Inwestor planuje wykonanie obudowy studni, instalacji pompy głębinowej oraz budowę niewielkiego obiektu kubaturowego lub lokalizacji kontenera dla urządzenia uzdatniania wody.

Odprowadzenie ścieków komunalnych realizowane będzie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych przy poszczególnych 26 budynkach mieszkalnych. Docelowo ścieki z poszczególnych budynków odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na teren nieutwardzony działek, a wody opadowe z utwardzonej drogi wewnętrznej – na teren ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno-krajobrazowej.

Przedmiotową inwestycję zaprojektowano na terenie działek ew. nr: 278/44, 278/43, 278/42, obr. Biała, gm. Biały Bór, ewidencyjnie sklasyfikowanych jako grunty orne klasy V i VI. Aktualnie teren przedmiotowego przedsięwzięcia na całej powierzchni poddawany jest zabiegom agrotechnicznym, w związku z czym pozbawiony jest naturalnej szaty roślinnej, w tym zadrzewień i zakrzewień. Teren inwestycji położony jest w odległości ok. 4,5 km od m. Biały Bór, między miejscowościami Biała, Przybrda i Jeziernik. Od zachodu i południa otaczają go użytki rolne, od wschodu przez pasmowo rozciągający się kompleks lasów sąsiaduje z jeziorem Bielskim, od którego oddalony jest o min. ok. 60 m. Najbliższe pojedyncze zabudowania o charakterze mieszkaniowym zlokalizowane są w odległości ok. 195 m na południowy wschód od terenu inwestycji. Dojazd do projektowanych nieruchomości zapewniony będzie poprzez istniejącą drogę gminną oraz projektowaną drogę wewnętrzną.

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikającej przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego oraz ruchu pojazdów

transportowych. Ze względu na charakter prac budowlanych na etapie budowy wystąpi również niezorganizowana emisja zanieczyszczeń zawartych w spalinach maszyn i pojazdów budowlanych, a także zwiększone czasowe zapylenie powietrza, związane z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów budowlanych oraz ruchem pojazdów po terenie budowy. Oddziaływania te będą jednak krótkotrwałe, ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych oraz odwracalne, mogą również zostać rozłożone w czasie w przypadku realizacji inwestycji przez indywidualnych inwestorów, co ograniczy zjawisko kumulacji oddziaływań na środowisko. W celu ograniczenia hałasu, prace budowlane i związany z ich realizacją ruch pojazdów i maszyn budowlanych ograniczony zostanie do pory dziennej, tj. godz. 6.00 – 22.00, co wskazano w punkcie II niniejszej decyzji jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów na wewnętrznej drodze dojazdowej do poszczególnych posesji oraz w obrębie planowanej zabudowy. Na potrzeby oceny oddziaływania inwestycji na jakość powietrza oraz klimat akustyczny terenów podlegających ochronie przed hałasem przeprowadzono modelowanie dyspersji zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym w otoczeniu projektowanej inwestycji oraz modelowanie propagacji hałasu w środowisku. Wielkość emisji zanieczyszczeń do powietrza pochodzących z transportu drogowego oszacowano korzystając z komputerowego programu COPERT 4 do obliczania emisji zanieczyszczeń z transportu drogowego. Zgodnie z przyjętą koncepcją projektową, wg której na terenie inwestycji zaplanowano realizację 140 miejsc postojowych, do obliczeń przyjęto, że w porze dziennej z terenu projektowanego osiedla wyjedzie 140 samochodów oraz przyjedzie 140 samochodów (łącznie natężenie ruchu wyniesie 280 pojazdów w ciągu 16 godzin pory dziennej). Ponadto przyjęto, że w porze nocnej z terenu osiedla wyjedzie 10 samochodów oraz przyjedzie 10 samochodów (łącznie natężenie ruchu wyniesie 20 samochodów w ciągu 8 godzin pory nocnej). Dobowe natężenie ruchu wynosi 300 samochodów w ciągu 24 godzin. W oparciu o przedstawione wyniki modelowania rozkładu stężeń zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w otoczeniu projektowanych ciągów komunikacyjnych Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska ustalił, iż przedsięwzięcie na etapie użytkowania projektowanej zabudowy nie spowoduje naruszenia standardów jakości powietrza atmosferycznego, tj. dopuszczalne poziomy zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery w procesie spalania paliw w silnikach pojazdów osobowych nie będą przekraczane poza granicami terenu analizowanej inwestycji. Analogicznie przeprowadzono modelowanie propagacji hałasu do środowiska, pochodzącego od środków transportu indywidualnego, jak również w przeprowadzonej analizie uwzględniono oddziaływanie akustyczne indywidualnych pomp ciepła o nominalnej mocy akustycznej równej 60 dB(A), których zastosowanie w celach grzewczych jest planowane na etapie użytkowania przedmiotowego przedsięwzięcia. Na potrzeby modelowania akustycznego przyjęto, iż w ciągu ośmiu najmniej korzystnych godzin pory dziennej na teren inwestycji wjedzie i wyjedzie 70 samochodów osobowych, natomiast w ciągu jednej najmniej korzystnej godziny pory nocnej – 5 pojazdów osobowych.

Analizując wyznaczony w drodze matematycznego modelowania propagacji hałasu rozkład izofon Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż na etapie użytkowania przedmiotowego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej nie nastąpi naruszenie standardów klimatu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. 50 dB w porze dziennej i 40 dB w porze nocnej. Biorąc powyższe pod uwagę Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie przewiduje, aby inwestycja na etapie eksploatacji stanowiła uciążliwości dla terenów sąsiednich i powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej, czy standardów jakości powietrza atmosferycznego poza granicami terenu planowanego do zabudowy.

Na etapie realizacji inwestycji prace budowlane prowadzone będą w sposób eliminujący zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Prace budowlane prowadzone będą przy użyciu w pełni sprawnych technicznie maszyn i środków transportu. Ponadto, teren budowy wyposażony zostanie w sorbenty, w celu zabezpieczenia gruntu przed awaryjnymi wyciekami substancji ropopochodnych z maszyn budowlanych. Odpady powstające w trakcie budowy zbierane będą selektywnie w wyznaczonych miejscach, a następnie odbierane będą z terenu inwestycji przez uprawnione podmioty. Powstające ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych typu TOI-TOI, a następnie wywożone będą przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia w tym zakresie.

Analizując możliwość kolizji przedmiotowej inwestycji z ograniczeniami i zakazami prawnie obowiązującymi na jeziorze Bielsko oraz w buforze 200 m od linii brzegowej jeziora, wprowadzonymi, zarządzeniem porządkowym Nr 1/76 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 20 października 1976 r. w sprawie ograniczenia nadmiernego hałasu w rejonach o szczególnych walorach wypoczynkowych i rekreacyjnych (Dz. Urz. WRN Koszalinie Nr 9, poz. 38; z 1982 r. Nr 5, poz. 25) zmienionym następnie zarządzeniem porządkowym nr XIII/1/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 24 czerwca 1982 r. w sprawie ograniczenia nadmiernego hałasu w rejonach o szczególnych walorach wypoczynkowych i rekreacyjnych, utrzymanym następnie w mocy rozporządzeniem Nr 2/99 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 marca 1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez Wojewodę Gorzowskiego, Wojewodę Koszalińskiego, Wojewodę Pilskiego, Wojewodę Słupskiego, Wojewodę Szczecińskiego obowiązujących na obszarze województwa zachodniopomorskiego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż na jeziorze Bielsko i w strefie 200 m od jego brzegu, w okresie od 1 czerwca do 15 września, w godzinach od 22:00 do 7:00 obowiązuje zakaz używania silników spalinowych na jednostkach pływających i zakaz ruchu pojazdów mechanicznych o napędzie spalinowych. Należy zaznaczyć, iż część obszaru planowanego zainwestowania znajduje się w odległości mniejszej niż 200 m od linii brzegowej jeziora Bielsko. Zakazy te nie dotyczą przejazdów drogami dojazdowymi do obiektów gospodarczych, wczasowych i turystycznych oraz campingów, pól namiotowych i parkingów. Zgodnie z wyjaśnieniami wnioskodawcy przedstawionymi

w uzupełnieniu do raportu oś, zakaz ten będzie respektowany na etapie budowy poprzez organizację i ograniczenie realizacji prac budowlanych, ruchu maszyn i pojazdów wyłącznie do pory dziennej. Z kolei ograniczenie ruchu pojazdów samochodowych na etapie użytkowania zespołu zabudowy mieszkaniowo-wypoczynkowej w przywołanej strefie nie obowiązuje w przypadku dojazdu m.in. do obiektów gospodarczych oraz parkingów, które to projektowane są na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu uzgadniającym ww. przedsięwzięcie wskazał, iż odniesienie ww. zakazu do dojazdów do posesji mieszkaniowych sprowadziłoby się praktycznie do uniemożliwienia użytkowania już istniejących dróg dojazdowych, m.in. drogi gminnej prowadzącej do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na południowy wschód od terenu inwestycji. Przeanalizowano wpływ hałasu, jaki może wywierać użytkowanie przedmiotowego zespołu zabudowy, wraz z drogą dojazdową, na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zlokalizowane w otoczeniu projektowanej inwestycji. Zauważono, iż na wysokości terenu projektowanego zainwestowania nie są zlokalizowane plaże, kąpieliska, mogące służyć wypoczynkowi lub rekreacji (mimo istniejącego dojścia na brzeg jeziora Bielsko). Jezioro Bielsko natomiast może być wykorzystywane w celach rekreacyjnych i sportowych, uwzględniając dostępność infrastruktury w innych lokalizacjach, tj. pomosty, niemniej użytkowanie akwenu sprowadza się, co do zasady do pory dziennej, a zasięg oddziaływania akustycznego hałasu emitowanego na etapie użytkowania przedmiotowej zabudowy obejmie wyłącznie strefę przybrzeżną, przy czym jego poziom w przeważającej mierze nie przekroczy 15 dB w porze dziennej i 10 dB w porze nocnej. Biorąc powyższe pod uwagę Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż realizacja inwestycji nie będzie stanowić uciążliwości dla użytkowników terenów rekreacyjnowypoczynkowych zlokalizowanych w sąsiedztwie działek inwestycyjnych.

Analizując wpływ przedsięwzięcia na pozostałe komponenty środowiska należy stwierdzić, iż prowadzenie prac budowlanych może stwarzać niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów użytkowanych podczas prac oraz magazynowania materiałów niezbędnych do ich eksploatacji i konserwacji. Przy zapewnieniu odpowiedniego utrzymania stanu technicznego sprzętu (bieżące przeglądy, serwisowanie, zapewnienie obsługi technicznej sprzętu), zagrożenie zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi środowiska gruntowo-wodnego będzie niewielkie. W przypadku awarii sprzętu budowlanego na placu budowy zostanie on zabezpieczony na miejscu zgodnie z obowiązującymi procedurami i przewieziony celem naprawy poza teren inwestycji. Wszelkie awaryjne wycieki będą bezzwłocznie usuwane za pomocą środków sorpcyjnych, które następnie będą przekazywane do unieszkodliwienia uprawnionym odbiorcom. W dziale II niniejszej decyzji zobowiązano inwestora do utwardzenia i uszczelnienia miejsc postojowych sprzętu budowlanego i pojazdów oraz miejsc magazynowania odpadów oraz do prowadzenia serwisu oraz tankowania maszyn budowlanych poza terenem inwestycyjnym, w celu zapobieżenia bezpośredniej migracji m.in. substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego w przypadku

wystąpienia awarii. Potencjalne oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne będzie miało charakter lokalny, a przy realizacji rozwiązań chroniących środowisko, prace na etapie realizacji nie będą powodowały negatywnego oddziaływania na powierzchnię ziemi, gleby, ani środowisko wodne. Wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie, w szczelnych pojemnikach, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazane podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia. Niezanieczyszczone, niestanowiące odpadu, masy ziemne z wykopów zostaną rozdysponowane w granicach przedmiotowych działek w ilości i w sposób nie powodujący zmian rzeźby terenu, zgodnie z zapisami działu II niniejszej decyzji. Na etapie wykonywania badań geotechnicznych podłoża w miejscu realizacji planowanego przedsięwzięcia stwierdzono brak występowania wody gruntowej do głębokości prowadzenia prac ziemnych. Biorąc pod uwagę powyższe Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazała w postanowieniu uzgadniającym realizację, iż przedsięwzięcie w fazie realizacji nie będzie negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i podziemne oraz środowisko gruntowo-wodne.

Etap eksploatacji nie będzie się wiązać się z bezpośrednią emisją ścieków do wód. Woda na cele socjalno-bytowe będzie pobierana z projektowanego ujęcia wód głębinowych, przy czym wydajność projektowanego ujęcia wód gruntowych nie przekroczy 10 m³/dobę, a oddziaływanie wytworzonego leja depresji zamknie się w promieniu ok. 73 m, w granicach terenu przedmiotowego zainwestowania, i nie wpłynie na stan wód jeziora Bielsko, czy wydajność ujęć wód zlokalizowanych w większej odległości od terenu inwestycji. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zaplanowano tak, jak w stanie istniejącym, do gruntu, tym samym wielkość zasilania wód gruntowych nie ulegnie zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji. Wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady będą magazynowane selektywnie w kontenerach, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 80 m od inwestycji (w kierunku wschodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 668 m od inwestycji (w kierunku południowo-wschodnim). Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie następujących JCWP:

- LW10548 Bielsko, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Stan chemiczny wód powierzchniowych określono poniżej dobrego. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny. Stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.
- RW6000181886171 Gwda do Dołgi, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Potencjał ekologiczny wód powierzchniowych określono jako umiarkowany. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospo-

darczym na odcinku ciekłu głównego Gwda w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego). Stan chemiczny: dobry.

Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrożone. Zidentyfikowano presje znaczące – presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Planowana inwestycja znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu Okolice Żydowo-Biały Bór.

Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków mających ograniczyć negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko na etapie jego realizacji i eksploatacji, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile w postanowieniu uzgadniającym warunki realizacji przedsięwzięcia stwierdził brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile w postanowieniu z dnia 20 grudnia 2024 r. znak DP.ZZŚ.4900.11.2024.AK ustalił, że ze względu na skalę i lokalizację przedsięwzięcia nie będzie miało miejsce transgraniczne oddziaływanie na środowisko. Po analizie szczegółowego opisu planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska, w związku z planowanym przedsięwzięciem, nie stwierdzono konieczności ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w raporcie o oddziaływaniu na środowisko.

Obszar objęty zakresem planowanych prac inwestycyjnych zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”, powołanego w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z zapisem zawartym w § 3 ust. 2 oraz załącznikiem 2 uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów

chronionego krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2021 r., poz. 2091), na tym obszarze obowiązuje m. in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów „ustawy oos”. Zastosowanie odstępstwa możliwe jest jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Z przeprowadzonej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze wynika, iż przedmiotowa inwestycja nie będzie wiązać się również z naruszeniem pozostałych zakazów ustanowionych dla ww. obszaru chronionego krajobrazu. Realizacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych, likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych. Ponadto projektowane budynki oraz inne obiekty budowlane, w tym ogrodzenia, zlokalizowane zostaną w odległości większej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Bielsko, tym samym przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, jak również jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór, zgodnie z którymi obiekty budowlane na analizowanym terenie należy lokalizować poza strefą 100 m od linii brzegowej jeziora Bielsko. Z realizacją inwestycji nie będzie się wiązać konieczność dokonywania niwelacji terenu, wskutek których mogłaby ulec zmianie aktualna rzeźba terenu. Dla posadowienia budynków mieszkalnych i gospodarczych nie jest konieczne wykonywanie głębokich wykopów (wykopy o maksymalnej głębokości 3 m prowadzone będą punktowo, wyłącznie w rejonie posadowienia bezodpływowych zbiorników na ścieki socjalno-bytowe). Co więcej do głębokości prowadzenia prac ziemnych nie napotkano warstwy wodonośnej, będącej w konflikcie z przedmiotowym przedsięwzięciem. Tym samym projektowane budynki zostaną posadowione ponad zwierciadłem wody gruntowej, a tym samym nie powstanie efekt bariery w przepływie tych wód, jak również nie zajdzie potrzeba stałego odwadniania terenu wokół inwestycji. Inwestor nie przewiduje także realizacji podpiwniczeń ani kondygnacji podziemnych. W związku z tym, nie dojdzie do ingerencji w zwierciadło wód podziemnych na etapie budowy przedsięwzięcia, a tym samym zmiany stosunków wodnych. Biorąc pod uwagę powyższe Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uznał, że projektowane obiekty nie wpłyną na przepływ wód, a istniejące stosunki gruntowo-wodne na terenach sąsiednich nie ulegną zmianie w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji. Podczas realizacji inwestycji nie nastąpi zmiana zasilania wód gruntowych wodami opadowymi, które, jak dotychczas, powierzchniowo odprowadzane będą do ziemi. Wprowadzenie ruchu komunikacyjnego na przedmiotowy obszar, co prawda wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń komunikacyjnych, głównie substancji ropopochodnych i zawiesin

do środowiska gruntowo-wodnego, niemniej jednak nawet przy stałym, całorocznym użytkowaniu przedmiotowego obszaru, generowany ruch przez mieszkańców przedmiotowej zabudowy nie będzie stanowił zagrożenia tak ochrony środowiska gruntowo-wodnego, jak i dla jakości wód położonego w sąsiedztwie jeziora. Na terenie inwestycyjnym brak również stałych, jak i okresowych zastoisk wody, czy większych zbiorników wodnych i cieków, stąd w następstwie realizacji inwestycji nie nastąpi likwidacja zbiorników wodnych, objęta zakazem w granicach analizowanej formy ochrony przyrody.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie widoczne z najwartościowszej przyrodniczo i krajobrazowo części ww. obszaru chronionego krajobrazu, tj. z rynny jeziora Bielsko oraz ze zboczy tej rynny – z uwagi na lokalizację inwestycji za pasmowo rozciągającym się wzdłuż brzegu jeziora lasem. Widoczność projektowanej zabudowy wystąpi głównie z gruntów rolnych znajdujących się w otoczeniu inwestycji, między miejscowościami Przybrda oraz Biała, przy czym widoczność zabudowań zostanie skutecznie ograniczona do mniej niż 10% powierzchni ścian i budynków poprzez zastosowanie licznych nasadzeń zieleni od strony zachodniej terenu planowanego zainwestowania. Nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej należy wykonać w pierwszym roku po zrealizowaniu przedsięwzięcia, a przez kolejne lata należy je utrzymywać, w celu zachowania ich podstawowej funkcji, czyli zmniejszenia widoczności instalacji w otoczeniu, co wskazano w punkcie II niniejszej decyzji jako warunek realizacji przedsięwzięcia. Podkreślenia wymaga również fakt, iż zgodnie z wynikami projektu Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, obszar ten stanowi krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości i nie został zaliczony do krajobrazu priorytetowego. Nadmienić należy również, iż teren przeznaczony pod planowaną inwestycję zlokalizowany jest poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Biorąc powyższe pod uwagę, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie przewiduje negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na walory krajobrazowe analizowanego terenu.

W celu oceny wpływu przedsięwzięcia na wartości przyrodnicze obszaru chronionego krajobrazu na terenie inwestycji oraz w 100-metrowym buforze, w okresie od marca do października 2023 r. przeprowadzone zostały badania terenowe mające na celu określenie występowania na badanym terenie siedlisk przyrodniczych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej (92/43/EEC) oraz gatunków roślin objętych ochroną gatunkową w Polsce oraz innych gatunków roślin rzadkich oraz zagrożonych w skali regionu i kraju. Na terenie inwestycji:

- nie wykazano obecności rzadkich ani objętych ochroną gatunkową roślin ani siedlisk przyrodniczych ujętych w I Załączniku Dyrektywy Siedliskowej,
- nie stwierdzono gatunków mszaków objętych ochroną, wymienionych w załącznikach Dyrektywy Siedliskowej i figurujących na czerwonych listach
- nie stwierdzono stanowisk grzybów wielkoowocnikowych objętych ochroną gatunkową oraz figurujących na czerwonych listach.

- nie stwierdzono stanowisk porostów objętych ochroną gatunkową oraz figurujących na czerwonych listach,
- odnotowano obecność dwóch gatunków (trzmiel kamienny i trzmiel ziemny) – gatunki objęte prawną ochroną
- nie stwierdzono przedstawicieli herpetofuuny
- odnotowano 14 gatunków ssaków, w tym 8 objętych ochroną oraz 6 gatunków łownych. Na terenie inwestycji odnotowano obecność gatunków łownych, tj. sarny, lisa, zająca szaraka, dziką oraz kreta europejskiego, gatunku chronionego częściowo, powszechnie występującego w całym kraju, bardzo liczny i niezagrożony. Stanowiska pozostałych gatunków objętych ochroną, tj. bobra europejskiego, wiewiórki pospolitej, jeża, rzęsorka rzeczka, skupiały się we wschodniej części strefy buforowej, obejmując głównie siedliska leśne

Natomiast w buforze 100 m od granic terenu inwestycji:

- zinwentaryzowano siedlisko przyrodnicze 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nymphaeion*, *Potamion*, którego stan zachowania określono jako FV właściwy), w obrębie jeziora Bielsko.
- stwierdzono jeden gatunek mchu objętego częściową ochroną, tj. drabik drzewkowaty.
- nie stwierdzono stanowisk grzybów wielkoowocnikowych objętych ochroną gatunkową oraz figurujących na czerwonych listach
- stwierdzono jeden gatunek zagrożonego porostu objętego ochroną częściową, tj. pustułkę rurkowatą.
- stwierdzono sześciu gatunków bezkręgowców objętych prawną ochroną (trzmiel kamienny i trzmiel ziemny, trzmiel gajowy, trzmiel rudy, mrówka rudnica, ślimak winniczek)
- stwierdzono występowanie 2 gatunków płazów i 2 gatunków gadów, tj. żaba trawna, żaba wodna oraz jaszczurka zwinka i zaskroniec zwyczajny
- odnotowano obecność nietoperzy z trzech gatunków, tj. borowiec wielki, karlik drobny, nocek rudy.

Jak wskazuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu uzgadniającym realizację przedsięwzięcia stanowiska podlegających ochronie mszaków, porostów nie będą zagrożone w związku z realizacją inwestycji, jak również przedmiotowe przedsięwzięcie w fazie użytkowania nie będzie powodować zmian w stanie zachowania gatunków na odnotowanych stanowiskach. Teren inwestycji oraz wyżej wspomniana strefa buforowa zostały poddane inwentaryzacji w zakresie gatunków zwierząt objętych prawną ochroną.

Obszar inwestycji nie odznacza się szczególnymi walorami bazy żerowej ani habitatów na tle otaczających siedlisk. W wyniku realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie do uszczuplenia bazy żerowej owadów zapylających. Jakikolwiek oddziaływanie będzie miało charakter krótkotrwały i ustąpi z chwilą zakończenia prac. Na etapie eksploatacji oddziaływanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej ocenia się jako dodatnie, poprzez

wzbogacenie bazy pokarmowej dla bezkręgowców, zwłaszcza możliwe zwiększenie różnorodności roślin miododajnych (wnioskodawca przewiduje wykonanie wysiewu mieszanki roślin i nasadzeń krzewów z gatunków miododajnych na powierzchni ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno-krajobrazowej). Uwzględniając powyższe uwarunkowania, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowej inwestycji na bezkręgowce.

Biorąc pod uwagę dostępność w sąsiedztwie terenu inwestycji siedlisk właściwych dla ww. gatunków trzmieli Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż przekształcenie terenu agrocenozy w obszar częściowo zabudowany, ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, nie wpłynie negatywnie na stan zachowania lokalnych populacji podlegających ochronie owadów na analizowanym obszarze. Uwzględniając brak kolizji przedsięwzięcia z zasiedlonymi mrowiskami, w ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska inwestycja pozostanie bez wpływu na populację mrówki rudnicy. Przedsięwzięcie nie będzie również oddziaływać na populację ślimaka winniczka, zinwentaryzowanego w obrębie sąsiadującego z terenem inwestycji od wschodu lasu.

Z uwagi na lokalizację inwestycji w bliskim sąsiedztwie jeziora Bielsko, stanowiącego siedlisko dla podlegających ochronie płazów, w punkcie II niniejszej decyzji wprowadzono warunek, 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 rejonie planowanej inwestycji oraz w analizowanym buforze, odnotowano obecność łącznie 51 gatunków ptaków. Zaobserwowana awifauna należy do gatunków szeroko rozpowszechnionych i licznych w skali kraju. Na terenie planowanej inwestycji i w jej sąsiedztwie zinwentaryzowano dwa gatunki wpisanych na Czerwoną Listę Ptaków Polski (Wilk i in. 2020), tj. gawrona i czajkę, niemniej były to osobniki przelotne (czajka) lub zalatujące (gawron) na obszar przedmiotowego zainwestowania. Spośród gatunków wymienionych w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt na terenie inwestycji odnotowano wyłącznie zalatującą kanię rudą (dwie pary lęgowe). Należy zaznaczyć, że teren przedsięwzięcia, planowany do zabudowy, obejmuje otwarte, ubogie siedliskowo grunty użytkowane rolniczo. Strefa buforowa to mozaika krajobrazowa z udziałem lasów, zakrzewień, strefy brzegowej jeziora Bielsko. Tereny zlokalizowane są poza trasami intensywnych migracji siedliskowych oraz poza ważnymi regionalnie korytarzami wędrówek sezonowych. Przeloty odbywały się szerokim frontem, a duże gatunki wędrowne (np. gęsi, żurawie) nie tworzyły w tym rejonie istotnych ponadlokalnie zgrupowań, miejsc przestankowych, czy stabilnych żerowisk.

Obszar planowanego przedsięwzięcia nie spełniał istotnych funkcji dla wędrówek długodystansowych dużych ssaków oraz rzadkich drapieżników (wilk, ryś). Ssaki obserwowano zwykle na żerowiskach w szerokich areałach osobniczych, lub podczas migracji pokarmowych i przemieszczeń lokalnych, przy przeciętnej aktywności i niskich zagęszczeniach. Nie notowano koncentracji zwierząt, dużych grup rodzinnych i większych stad, co potwierdzały, zarówno obserwacje, jak i wyniki tropień. Brak było w

obszarze intensywnie wykorzystywanych, powtarzalnych tras ciągów zwierząt, co wynikało głównie z braku struktur siedliskowych kierujących zwierzęta do wędrówki w granicach terenów planowanego przedsięwzięcia. Uwzględniając powyższe uwarunkowania przyrodnicze, lokalizacja przedmiotowej zabudowy wraz z infrastrukturą jej towarzyszącą Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał, iż nie wpłynie negatywnie na bioróżnorodność analizowanego obszaru, w tym nie wpłynie negatywnie na wartości przyrodnicze obszaru chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo- Białý Bór”.

Działka inwestycyjna znajduje się poza granicami pozostałych form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.). Biorąc pod uwagę lokalizację przedsięwzięcia w odległości ponad 6 km od najbliższych położonych ww. obszarowych form ochrony przyrody, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż inwestycja nie przyczyni się do izolacji obszarów przyrodniczo cennych i nie zaburzy funkcjonalnych połączeń między poszczególnymi regionami kraju.

Biorąc pod uwagę fakt, iż zasięg oddziaływania przedsięwzięcia na jakość powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny zamyka się w granicach terenu przeznaczonego pod planowane zainwestowanie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wykluczył ryzyko kumulacji oddziaływań w tym zakresie prowadzącej do naruszenia norm wyznaczonych dla ochrony środowiska. Projektowana zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna, z uwagi na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie inwestycji polegającej na budowie farmy elektrowni fotowoltaicznych „Przybrda” o łącznej mocy do 270 MW, projektowanej na części działek nr 16/1, 276, 278/42, 279 w obrębie Biała, będzie oddziaływać, mimo odmiennego charakteru, w sposób kumulatywny na krajobraz z wyżej przywołaną zabudową przemysłową. Z uwagi na powyższe w raporcie oś przedstawiono wyniki analizy oddziaływań skumulowanych w tym zakresie. W koncepcji projektowej farmy „Przybrda”, jak i w koncepcji zespołu zabudowy przewidziano wykonanie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zimozielonej, o szerokości ok. 20 m wzdłuż wschodniej granicy farmy i zieleni krajobrazowo-rekreacyjnej, w zachodniej części terenu przedmiotowego zespołu zabudowy, od strony farmy. Łącznie te zielone pasy utworzą strefy izolacyjno-krajobrazowe, które ograniczą postrzeganie konstrukcji wsporczych z panelami i innego zainwestowania farmy fotowoltaicznej z terenu zabudowy. Ogniwa będą widoczne tylko z okien na pierwszym piętrze zachodnich elewacji budynków i z tarasów na wysokości pierwszego piętra, wyłącznie do czasu osiągnięcia przez zimozielone drzewa w pasach zieleni izolacyjnej wysokości 67 m. Uwzględniając zastosowane działania i środki minimalizujące wpływ obu inwestycji na krajobraz, również w ujęciu łącznym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska stwierdził, iż przedmiotowe zamierzenia nie wpłyną znacząco na walory krajobrazowe analizowanego obszaru.

W toku postępowania, uwzględniając opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu zmniejszenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia

ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś. Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia, nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

W powyższych punktach niniejszej decyzji zostały opisane różne metody ograniczenia oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i w zakresie ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód i gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami.

Strony postępowania były na każdym etapie powiadamiane o każdej czynności organu. Zgodnie z art. 10 §1 i art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) zawiadomieniem z dnia 14 sierpnia 2025 r. organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Strony postępowania miały możliwość zapoznania się ze zgromadzonymi dokumentami i materiałami oraz wypowiedzenie się ww. sprawie przed wydaniem rozstrzygnięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe **orzeczono jak w sentencji.**

Integralną część niniejszej decyzji stanowi charakterystyka przedsięwzięcia opieczetowana pieczęcią tut. Urzędu, stanowiąca jej załącznik.

Informacja o niniejszej decyzji, zgodnie z art. 85 ust. 3 ww. ustawy, podlega ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie danych.

Informacja o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości przez zamieszczenie informacji: - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białym Borze przy ul. Słupskiej10 - na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Białym Borze, na tablicy ogłoszeń sołectwa Biała.

Załącznik: Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art.84 ust. 2 ustawy ooś, stanowi integralną część niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. W przypadku konieczności dokonania zniszczenia siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków, ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną prawną, należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Otrzymują:

1. Zielony Dukat Sp. z o. o. ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa
2. Strony postępowania administracyjnego
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych, ul. Mieszka I 24, 75-134 Koszalin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku, ul. Ordona 22, 78-400 Szczecinek
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Piła, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła

Charakterystyka przedsięwzięcia pn.

„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Białą, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowisk oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy oraz § 3 ust. 1 pkt 62.

Przedmiotowe przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków mieszkaniowo-rekreacyjnych z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych: 278/43, 278/44 oraz część działki 278/42, obręb Białą, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie o łącznej powierzchni 13,32 ha. W ramach inwestycji przewiduje się realizację:

- 26 budynków mieszkaniowo-rekreacyjnych,
- maksymalnie 26 budynków towarzyszących, tj. gospodarczych lub gospodarczo-garażowych,
- placu zabaw dla dzieci oraz małej architektury w postaci stołów, ław i miejsca na ognisko,
- terenu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno-krajobrazowej z boiskami sportowymi i terenem planowanego ujęcia wody podziemnej dla potrzeb komunalnych,
- drogi wewnętrznej o długości około 1510 m, zapewniającej dojazd do wszystkich obiektów budowlanych.

Całkowita powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia w ramach realizacji inwestycji wyniesie ok. 13,3237 ha, w tym na powierzchni ok. 4,0118 planowane jest wykonanie zieleni rekreacyjno-krajobrazowej ogólnodostępnej i urządzeń sportowych (część działki ew. nr 278/42), na powierzchni ok. 1,5466 ha planowana jest budowa drogi wewnętrznej (działka ew. nr 278/43), natomiast na powierzchni ok. 7,7653 ha zrealizowana zostanie zabudowa kubaturowa, dojazdy i dojścia, zieleń przyobiektowa, a także ogólnodostępny teren rekreacyjny z placem zabaw dla dzieci (działka ew. nr 278/44).

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 80 m od inwestycji (w kierunku wschodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 668 m od inwestycji (w kierunku południowo-wschodnim). Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie następujących JCWP:

- LW10548 Bielsko
- RW6000181886171 Gwda do Dołgi,

Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026.

Obszar objęty zakresem planowanych prac inwestycyjnych zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”, powołanego w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego.