



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W SZCZECINIE

Szczecin, dnia 9 października 2025 r.

WST-K.4221.70.2025.AK.2

POSTANOWIENIE

Na podstawie:

- art. 77 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 i 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. z 2024 r., poz. 1112, ze zm.), zwanej dalej „ustawą ooś”,
- art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.), zwanej dalej „ustawą Kpa”,
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 1, pkt 57 lit. b tiret 1, pkt 62 oraz pkt 81 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 Burmistrza Białego Boru z dnia 16.07.2025 r. znak: OŚ.6220.10.2024.AM, dotyczącego uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia pn. „EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór, w postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, prowadzonym na wniosek Pana Tomasza Gindy i Pani Bożeny Pankiewicz-Gindy, reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Waldemara Sokołowskiego, a także uzupełnienia przedłożonego w dniu 11.09.2025 r.

uzgadniam

realizację ww. przedsięwzięcia i jednocześnie określam następujące warunki:

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

1. Prace budowlane, w tym montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 – 22.00.
2. Prace budowlane i roboty ziemne w obrębie drzew prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności oraz dobrych praktyk (tj. zabezpieczenie pni osłonami, zakaz składowania materiałów budowlanych, mas ziemnych i odpadów w obrębie rzutu korony drzew, zabezpieczenie systemów korzeniowych przed przesuszaniem i przemarzaniem, ręczne wykonywanie prac ziemnych).
3. 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.
4. 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.

5. Zgodnie z działaniami minimalizującymi przedstawionymi w „raporcie ooś” wraz z uzupełnieniem:
 - a) wyłączyć z zainwestowania las na terenie działki 230/2 oznaczony jako Ls;
 - b) wyłączyć z zainwestowania okresowo zalewany zbiornik wodny na terenie działki 230/2 stanowiący miejsce rozrodu płazów;
 - c) ogrodzenie terenu inwestycji odsunąć min. 3 m od granicy rowów melioracyjnych;
 - d) zakaz prowadzenia prac budowlanych przy realizacji etapu IV przedsięwzięcia w promieniu do 200 m od granicy działek nr 230/10 i 230/5, obręb Kaliska, w okresie lęgów żurawia.
6. 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).
7. Serwis oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.
8. Projektowaną zabudowę podłączyć do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacyjnej.

II. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 „ustawy ooś”, należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne (do 95 szt.) wykonać do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia dla I i II etapu. Zakaz podpiwniczenia dla etapu IV.
2. Projektowane budynki senioralne bliźniacze (do 15 szt.) wykonać jako parterowe z możliwością podpiwniczenia.
3. Budynki senioralne do użytku wspólnego wykonać do maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych i możliwością podpiwniczenia.

III. 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”.

Uzasadnienie

W dniu 17.07.2025 r. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie wpłynęło wystąpienie Burmistrza Białego Boru z dnia 16.07.2025 r. znak: OŚ.6220.10.2024.AM, o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia pn. „EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji pod względem merytorycznym tut. Organ wezwał do uzupełnienia przedłożonego raportu o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Dokumentacja została uzupełniona w dniu 11.09.2025 r., a zgromadzone dokumenty dały podstawę do oceny wpływu projektowanej inwestycji na środowisko oraz określenia warunków jej realizacji i eksploatacji.

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy senioralnej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na działce nr 230/2, obręb Kaliska, gm. Biały Bór. Działka inwestycyjna obejmuje obszar o powierzchni 19,6445 ha i składa się z następujących klasoużytków: RV, RVI, ŁIV, ŁV, PsIV, W-RV, W-ŁIV, LsV, N.

Teren przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór. Obecnie teren planowanego przedsięwzięcia jest niezabudowany.

W ramach inwestycji Wnioskodawca planuje uzyskać warunki zabudowy na ww. teren działki z przeznaczeniem na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy senioralnej wraz z niezbędną infrastrukturą. Realizacja inwestycji będzie etapowana przez Inwestora. Zaplanowano cztery etapy, tj.:

- I etap – południowo-zachodnia część działki nr 230/2 o powierzchni ok. 25 073 m² - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na tym etapie zaplanowano wydzielenie 20 działek ewidencyjnych z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dodatkowo wydzieloną drogę wewnętrzną.
- II etap – środkowo-wschodnia część działki nr 230/2 o powierzchni ok. 44 080 m² - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na tym etapie zaplanowano wydzielenie 32 działek ewidencyjnych z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dodatkowo wydzieloną drogę wewnętrzną.
- III etap – południowo-wschodnia część działki nr 230/2 o powierzchni ok. 21 904 m² - zabudowa senioralna wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na tym etapie zaplanowano posadowienie 3 budynków do użytku wspólnego wraz z 15 budynkami w zabudowie bliźniaczej dla seniorów (30 lokali mieszkalnych), terenem zieleni oraz dodatkowo wydzieloną drogę wewnętrzną.
- IV etap – północna część działki nr 230/2 o powierzchni ok. 105 388 m² - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na tym etapie zaplanowano pierwotnie wydzielenie 50 działek ewidencyjnych z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 2 działki pod tereny zieleni oraz dodatkowo wydzieloną drogę wewnętrzną. Po ponownej analizie wycofano się z zabudowy na siedmiu planowanych wydzielonych działkach.

Inwestycja będzie zatem polegać na budowie osiedla domów jednorodzinnych obejmującego 95 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz osiedla senioralnego obejmującego 15 budynków bliźniaczych oraz 3 obiekty do użytku wspólnego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie realizowana do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych (z możliwością podpiwniczenia dla etapu I i II). Zabudowa senioralna będzie miała charakter niski, kameralny, dostosowany do potrzeb osób starszych. Zaplanowano, że budynki bliźniacze senioralne będą parterowe z możliwością podpiwniczeń, a budynki wspólne senioralne maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczeń. Technologia wykonania budynków mieszkalnych zależała będzie od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości. Planuje się, że projektowana maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych nieruchomości z planowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną wynosić będzie nie więcej niż 60% całkowitej powierzchni poszczególnych działek. Powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie min. 40% całkowitej powierzchni poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W projekcie zagospodarowania terenu powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową waha się między 993 m² a 2901 m². Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie będzie przekraczać 250 m². W bryle budynku dopuszcza się lokalizację garażu. Jednocześnie możliwe będzie posadowienie na każdej z działek budynków towarzyszących tj. jednego budynku: gospodarczo-garażowego albo garażowego albo gospodarczego. Powierzchnia zabudowy dla takiego budynku nie będzie przekraczała 100 m². Ogrodzenia nie będą wykonywane z prefabrykatów betonowych. Dachy budynków będą projektowane jako płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachu, mieszczących się w przedziale od 5° do 45°. Wysokość elewacji frontowej liczona od powierzchni terenu do okapu budynku wynosić będzie od 3 do 10 m.

Termin realizacji, z uwagi na etapowanie prac, przewiduje się w okresie obowiązywania decyzji środowiskowej, czyli w ciągu 6 lat, z możliwością przedłużenia robót i decyzji do 10 lat, pod warunkiem braku istotnych zmian w środowisku oraz przedstawienia informacji dotyczących aktualnego stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji środowiskowej. W ramach etapu III realizacji przedsięwzięcia, w części południowo-wschodniej powstanie kompleks osiedla senioralnego. Osiedle senioralne będzie złożone głównie z:

- 15 budynków bliźniaczych mieszkalnych, łącznie 30 lokali mieszkalnych, powierzchnia pojedynczego budynku bliźniaczego od 90 do 150 m²,
- 3 budynków wspólnych o powierzchni każdy ok. 500 m²,

- terenów zieleni wraz z systemem małej retencji,
- infrastruktury towarzyszącej, m.in.: chodniki, ławki, miejsca postojowe samochodów, urządzenia do ćwiczeń na powietrzu itp.

Łącznie zaplanowano możliwość przyjęcia na pobyt 100 osób. W budynku wspólnym oprócz możliwości zaplanowania pokoi/lokalii mieszkalnych, zaplanowano również dyżurną opiekę medyczną, rehabilitacyjną i terapeutyczną, salę jadalną/restaurację, salę klubu seniora, sklep spożywczy lub usługi typu fryzjer, kosmetyczka itp.

Wodociąg i kanalizacja sanitarna zostaną wybudowane przez Inwestora zgodnie z warunkami technicznymi, z przyłączeniem do istniejących sieci. Wody opadowe odprowadzane będą do gruntu w granicach obszaru objętego przedsięwzięciem w granicach poszczególnych nieruchomości lub do zbiorników bezodpływowych, w celu dalszego wykorzystania wód opadowych lub do urządzeń wodnych typu studnie chłonne, rury drenarskie i inne. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci oraz opcjonalnie z fotowoltaiki. Ogrzewanie: niskoemisyjne – kotły na biomasę (pellet), pompy ciepła, energia słoneczna lub elektryczna, zgodnie z uchwałą antysmogową Województwa Zachodniopomorskiego. Obsługa komunikacyjna: z działki drogowej nr 167/5 oraz nowoprojektowanych dróg wewnętrznych. Drogi wewnętrzne: łączna długość ok. 2,167 km, pieszojezdnia szerokości 10 m (jezdnia z kostki lub masy bitumicznej 3,5 m + pobocza + pasy zieleni). Odpływ wód z dróg: do przydrożnych rowów odprowadzających o głębokości 0,5 m (przekrój trójkątny). Budowa drogi będzie przebiegała po danym etapie inwestycji lub po zrealizowaniu całej inwestycji. Rozwiązanie to pozwoli na realizację drogi o mniejszej nośności. Budowa infrastruktury drogowej przed budową zabudowy musiałaby uwzględniać natężony ruch pojazdów ciężarowych o znacznym obciążeniu materiałami budowlanymi dowożonymi na plac budowy. Po terenie zamierzenia na etapie budowy budynków poruszały się będą pojazdy ciężarowe, sprzęt budowlany, pojazdy dostawcze oraz pojazdy osobowe. Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia ruch pojazdów ograniczony zostanie do samochodów osobowych przyszłych właścicieli oraz pojazdów specjalistycznych: wywóz odpadów, czy też pojazdów podmiotów świadczących usługi np. w zakresie dostarczania przesyłek, towaru itp. Miejsca postojowe właścicieli pojazdów zlokalizowane będą w obrębie posesji. Wnioskodawca uzyskał warunki nr 347/2024 z dnia 11 października 2024 r. na budowę sieci wod-kan. i ich włączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Szczecinku. W rejonie skrzyżowań z istniejącym uzbrojeniem terenu, planuje się, że roboty będą prowadzone ręcznie pod nadzorem właściciela uzbrojenia. Przejścia projektowanych przewodów kanalizacyjnych przez przeszkody terenowe powinny być wykonywane dokładnie według ustaleń i pozwoleń wydanych przez ich właścicieli. Przewody kanalizacyjne grawitacyjne kanalizacji sanitarnej po wybudowaniu należy poddać badaniom w zakresie szczelności. Wentylacja lokali mieszkalnych, garaży wbudowanych w budynki i budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych: nawiew przez nawiewniki okienne, wyciąg przez piony wentylacyjne ponad dachy budynków; w projektowanych budynkach nie ma pomieszczeń wymagających wentylacji mechanicznej, nie wystąpią zatem zewnętrzne jednostki central wentylacyjnych, mogące generować oddziaływanie akustyczne na otoczenie.

Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia będą prowadzone w porze dnia, maksymalnie od 6.00 do 22.00, co wskazano również jako warunek w niniejszym postanowieniu. Wjazd na teren budowy pojazdów ciężarowych (na poszczególne wydzielone działki) będzie się odbywał z istniejącej drogi publicznej z lokalizacją na działce 167/5 obr. Kaliska, a następnie z wydzielonej drogi wewnętrznej, służącej obsłudze całego zespołu. Przewiduje się wjazd i wyjazd średnio 1-2 pojazdów ciężarowych w ciągu godziny. Masa pojazdów nie będzie przekraczała 40 Mg. Wszystkie materiały zastosowane do budowy przedsięwzięcia będą posiadać świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Woda na teren budowy będzie dostarczana beczkowitzem lub butelkowana. Ścieki bytowe powstałe w związku z przebywaniem pracowników na terenie budowy będą gromadzone w bezodpływowych zbiornikach typu TOI TOI. Zaplecze budowy zostanie zlokalizowane w sąsiedztwie pasa drogowego, z uwzględnieniem następujących przesłanek: minimalizacja zajęcia terenu, poza terenami zadrzewionymi i z dala od budynków pełniących funkcje zabudowy mieszkaniowej, poza ciekami wodnymi, na czas robót budowlanych zaplecze zostanie wyraźnie zaznaczone – za pomocą siatki lub taśmy, aby nie doszło do naruszenia własności osób trzecich. Niniejszym postanowieniem zobowiązano też Inwestora, aby prace budowlane i roboty ziemne w obrębie drzew prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności oraz dobrych praktyk. Na

terenie zaplecza budowy stosowane będą działania ograniczające ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego (materiały sorbcyjne), plandeki w przypadku magazynowania materiałów sypkich. Ponadto niniejszym postanowieniem, celem zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zobowiązano inwestora do utwardzenia i uszczelnienia miejsc postojowych sprzętu budowlanego i pojazdów oraz miejsc magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z prowadzonymi pracami oraz aby serwis oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia będą powstawały przede wszystkim odpady z grupy 17 oraz 15. Wszystkie odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w warunkach zapewniających bezpieczeństwo dla środowiska. Miejsca magazynowania zostaną zorganizowane na terenie budowy, w obrębie wydzielonych i ogrodzonych działek. Odpady będą gromadzone w przeznaczonych do tego celu, odpowiednio oznakowanych strefach – odpady stałe będą umieszczane w kontenerach metalowych lub workach typu big-bag, natomiast odpady sypkie, takie jak gleba i ziemia, będą formowane w hałdy, które w okresach wietrznych zostaną zabezpieczone plandeką w celu ograniczenia pylenia i rozprzestrzeniania się frakcji lekkich. W przypadku wystąpienia odpadów niebezpiecznych, takich jak zanieczyszczone sorbenty, materiały filtracyjne, szmaty robocze lub ubrania ochronne (odpady sklasyfikowane pod kodem 15 02 02*), zostaną one zmagazynowane w wydzielonych, szczelnych pojemnikach ustawionych na nieprzepuszczalnym podłożu. Miejsca te będą odpowiednio oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych, a także chronione przed wpływem niekorzystnych warunków atmosferycznych, takich jak opady czy nasłonecznienie. Eksploatacja przedsięwzięcia przewiduje powstanie odpadów związanych z bytowaniem mieszkańców i osiedla senioralnego czyli tzw. odpadów komunalnych z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Opady będą gromadzone na terenie inwestycji, z zachowaniem zasad segregacji. Właściciele poszczególnych nieruchomości zobowiązani będą do przestrzegania zasad w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie własnych posesji, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Odpady gromadzone będą selektywnie, w pojemnikach i workach, w które wyposażone będą wszystkie posesje.

Hałas, który będzie powstawał podczas prac budowlanych, będzie wyłącznie związany z pracą maszyn: użycie ciężkiego sprzętu (frezarki, spychacze, koparki, ładowarki, itp.), ruchem pojazdów ciężarowych. Na wielkość uciążliwości akustycznej będzie mieć wpływ czas realizacji procesu inwestycyjnego i jednocześnie pracy wielu maszyn i urządzeń. Nie ma praktycznie możliwości stosowania zabezpieczeń akustycznych w fazie budowy. Jedyną możliwość ograniczania emisji hałasu w czasie budowy polega na stosowaniu nowoczesnych maszyn o niskiej emisji hałasu do środowiska oraz wykonywanie prac związanych z realizacją przedsięwzięcia wyłącznie w porze dnia, rozumianej jako przedział czasu od godziny 6:00 do godziny 22:00. W porze dnia, z uwagi na znacznie większy poziom tła akustycznego, roboty ziemne i budowlane nie będą odczuwalne jako uciążliwe. Jest to zatem uciążliwość krótkotrwała i przemijająca. Dopuszczalną emisję hałasu ze sprzętów określono Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. Nr 263, poz. 2202). Na etapie eksploatacji oddziaływanie akustyczne planowanego kompleksu związane będzie z ruchem pojazdów silnikowych po terenie projektowanego osiedla. Przyjęto natężenie ruchu pojazdów osobowych na poziomie ok. 204 pojazdów na dobę dla części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ok. 60 pojazdów na dobę dla części zabudowy senioralnej. Oddziaływanie akustyczne związane będzie również z montażem w budynkach mieszkalnych urządzeń klimatyzacyjnych i grzewczych (pomy ciepła). Urządzenia te charakteryzują się mocą akustyczną ok. 63 dB przy zewnętrznym źródle hałasu dla klimatyzatorów np. typu gree oraz powietrznych pomp ciepła ok. 69 dB. Dla obliczeń i w celu przedstawienia jak najmniej korzystnej sytuacji klimatu akustycznego założono, że każdy budynek mieszkalny będzie posiadał pompę ciepła i klimatyzację. Pompa ciepła oprócz ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, może posiadać również funkcję chłodzenia. W części senioralnej założono montaż na każdym budynku sprzętu klimatyzacyjnego, a w częściach wspólnych pompy ciepła. Ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne dla projektowanego osiedla związane będzie z utrzymaniem terenów zieleni – koszenie kosiarkami spalinowymi, przycinanie żywopłotów itp. Prace te, z uwagi na ich charakter prowadzone będą w porze letniej roku, ograniczonej do pory dnia. Sąsiedztwo omawianej inwestycji stanowi w części obszar zabudowany i przeznaczony na siedliska ludzkie, czyli tereny chronione akustycznie.

Najbliższy obszar objęty ochroną akustyczną znajduje się na działce 112/34 obr. Kaliska i jest oddalony o ok. 5,7 m od terenu inwestycji. Tereny otaczające zespół zabudowy z wyłączeniem działki 112/34 obr. Kaliska nie są zainwestowane i nie obowiązują na nich miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obliczenia propagacji hałasu wykonano dla 4 punktów kontrolnych (PO-1 do PO-4), zlokalizowanych w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Pomiarów dokonano na wysokości 4 metrów nad poziomem terenu, zgodnie z obowiązującymi wytycznymi dotyczącymi oceny oddziaływania akustycznego na terenach mieszkaniowych. Wartości dopuszczalne, zgodne z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla rozpatrywanej zabudowy chronionej to 50 dB(A) w porze dziennej (LAeq D) i 40 dB(A) w porze nocnej (LAeq N). Dane pomiarowe zostały uzyskane z wykorzystaniem modelowania akustycznego, które uwzględniało lokalizację źródeł hałasu (zarówno punktowych – urządzenia techniczne, jak i liniowych – ruch samochodowy), a także przeszkody terenowe i istniejącą zabudowę. Wszystkie uzyskane poziomy hałasu – zarówno w porze dziennej, jak i nocnej – były poniżej dopuszczalnych wartości określonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najwyższe wartości poziomu dźwięku odnotowano w punkcie PO-1 (39,2 dB(A) w dzień i 36,4 dB(A) w nocy), co pozostaje poniżej wartości granicznych (odpowiednio 50 i 40 dB(A)). Brak przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu oznacza, że planowana inwestycja nie powinna powodować negatywnego oddziaływania akustycznego na istniejącą zabudowę mieszkaniową.

Podczas prowadzonych prac budowlanych związanych z planowaną inwestycją będzie występować emisja zanieczyszczeń gazowych oraz pyłowych. Emisja ta będzie miała charakter nieorganizowany – jej źródło będą stanowiły pojazdy oraz maszyny budowlane poruszające się po terenie w związku z prowadzonymi pracami. Nie przewiduje się, by emisja ta powodowała trwałe zmiany stanu aerosanitarnego terenu poza wyznaczonym placem budowy. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zachodziły będą dwa rodzaje emisji: emisja zorganizowana - emisja ze spalania paliw w źródłach grzewczych oraz emisja nieorganizowana związana z poruszaniem się pojazdów silnikowych po terenie zainwestowanym. W analizie emisji do powietrza przyjęto najmniej korzystny pod względem środowiskowym scenariusz – zakładający całoroczną pracę kotłów opalanych ekogroszkiem jako główne źródło energii cieplnej. Ekogroszek, choć spełnia obowiązujące normy jakości dla paliw stałych, cechuje się wyższymi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń w porównaniu do bardziej ekologicznych źródeł energii, takich jak pellet drzewny czy lekki olej opałowy. Mimo to, przeprowadzone obliczenia wykazały, że planowana inwestycja nie przekracza dopuszczalnych norm emisyjnych – oznacza to, że wartości dopuszczalne i standardy jakości powietrza zostaną zachowane. Należy jednak zaznaczyć, że większość projektowanej zabudowy przewiduje zastosowanie nowocześniejszych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, takich jak pompy ciepła oraz inne systemy oparte na paliwach charakteryzujących się niższym poziomem zanieczyszczeń. W konsekwencji rzeczywista emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie niższa niż zakłada to analizowany wariant obliczeniowy.

Obszar inwestycyjny usytuowany jest w granicach obszaru Natura 2000 pn. „Ostoja Drawska” (PLB320019), wyznaczonego w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymania i zagospodarowania ich naturalnych siedlisk, zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracania zniszczonych biotopów oraz tworzenia biotopów. Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 27 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2022 r., poz. 2878) zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019, zgodnie z którym przedmiotami ochrony w tym obszarze jest 39 gatunków ptaków (tj. perkoz, perkoz dwuczuby, bąk, czapla siwa, bocian czarny, bocian biały, łabędź niemy, łabędź krzykliwy, gęgawa, krakwa, cyraneczka, cyranka, gągoł, nurogęś, trzmielojad, kania czarna, kania ruda, bielik, błotniak stawowy, orlik krzykliwy, rybołów, wodnik, derkacz, kokoszka, łyska, żuraw, kszyszek, słonka, samotnik, brodziec piskliwy, rybitwa czarna, siniak, puchacz, włośchatka, lelek, zimorodek, dzięcioł czarny, muchołówka mała, kormoran czarny). Z inwentaryzacji przyrodniczej sporządzonej na potrzeby opracowania planu zadań ochronnych dla ww. obszaru wynika, że w obrębie użytków rolnych, sąsiadujących z przedmiotową działką odnotowano obecność żurawia, który w czasie lęgów korzysta z wszelkich mokradeł, nadających się do budowy gniazda („Poradnik ochrony siedlisk i

gatunków - tom 7 - Ptaki (część I)). Gatunek ten preferuje oczka wodne, zabagnienia i jeziora w otoczeniu lasów podmokłych (olsy, łęgi) oraz wśród suchych borów. Znaczna część par gniazduje na oczkach śródpolnych, a także w dolinach rzecznych, np. starorzecza, zabagnienia i okresowe zalewiska. Gniazdo zakładane może być na kępach olszy, w płatach szuwarów budowanych przez trzcinę i/lub pałkę oraz w łąkach turzycy, oczeretu, sitowia, manny, w zaroślach wierzby, a na torfowisku na mszystym kozuchu. Kluczowym czynnikiem w czasie lęgów jest stałe utrzymywanie poziomu wody (20–40 cm) wokół miejsca gniazdowego. W trakcie wodzenia młodych żurawie spotyka się głównie na zacisznych śródleśnych polanach, łąkach, ugorach, a także na polach uprawnych. W czasie wędrówek żerują głównie w krajobrazie rolniczym, a nocują na płytkich stawach rybnych, w trzcinowiskach, na płyciznach i wyspach jezior, na obszarach zalewowych dużych rzek, oczkach śródpolnych i bagnach śródleśnych.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który nie pełni obecnie funkcji naturalnych siedlisk przyrodniczych. Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane na działce, która została przekształcona i przygotowana do prowadzenia działalności rolniczej. Teren inwestycji obecnie posiada cechy terenu antropogenicznego, tj. przekształconego przez człowieka. Aktualnie na gruntach ornych uprawiana jest gryka zwyczajna w systemie ekologicznym (certyfikat PL-EKO-07-05445, jednostka certyfikująca AgroBioTest Sp. z o.o. Warszawa), wcześniej uprawiana była trawa na gruntach ornych. Należy zaznaczyć, że teren znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, w pasie buforowym o szerokości 100 metrów, pozostaje bez zmian w dotychczasowym użytkowaniu. Charakterystyka otoczenia inwestycji (obszar oddziaływania) przedstawia się następująco:

- od południa – tereny użytkowane rolniczo, z występowaniem śródpolnych zbiorników wodnych pełniących funkcje retencyjne i mikrośrodowiskowe;
- od wschodu – tereny rolnicze o charakterze użytkowym (grunty orne i użytki zielone);
- od północy – mozaika terenów rolnych, zadrzewień śródpolnych oraz zabudowy siedliskowej i gospodarczej;
- od zachodu – droga lokalna oraz przylegające do niej grunty rolne i kompleksy leśne administrowane przez Nadleśnictwo Miastko.

Realizacja inwestycji nie spowoduje znaczącego wpływu na wartość szaty roślinnej danego obszaru, a umiejętne zagospodarowanie terenów zielonych w obrębie terenu przeznaczonego pod budowę pozwoli na zwiększenie w ich obrębie bioróżnorodności gatunkowej. Wnioskodawca nie zamierza dokonywać zmian stosunków wodnych obszaru, ani wykonywać wycinki drzew. Możliwe jest uzupełnienie zadrzewień terenu przedsięwzięcia poprzez nowe nasadzenia rodzimymi gatunkami drzew i krzewów. W trakcie wizji terenowej stwierdzono, że pod względem strukturalnym teren przedsięwzięcia jest obecnie terenem rolnym. Nie znajduje się na nim obecnie żadna zabudowa. Dodatkowymi elementami krajobrazu terenu są kępy krzewów, zastoisko ze stagnującą wodą, enklawa leśna, elementy rowów melioracyjnych. W zastoisku stwierdzono m.in. następujące gatunki roślin: rzęsa drobna, rdestnica nawodna, turzycę. Na terenie inwestycji zlokalizowana jest enklawa leśna (las prywatny). Stanowi ona enklawę remizy śródpolnej, będąca fragmentem lasu iglastego w wieku około 80 lat. Charakteryzuje się ona dobrze rozwiniętym podszytem, w którego skład wchodzi m.in. jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia*), brzoza (*Betula* sp.) oraz czeremcha zwyczajna (*Prunus padus*). Na terenie lasu zinwentaryzowano w runie następujące gatunki roślin i mchów: kostrzewa, rokitnik pospolity, koniczyna pogięta, widłoząb miotlasty, rozchodnik olbrzymi, głóg jednoszyjkowy, krwawnik, szczaw, nawłóć, lnica pospolita, wrotycz pospolity, bylica, lepnica biała, koniczyna złocistożółta. W związku z planowanym przedsięwzięciem nie planuje się wycinki drzew w lesie, ani naruszenia roślinności tego terenu. Na terenie inwestycji nie stwierdzono występowania grzybów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408). Na terenie lasu, który w wyniku przedsięwzięcia nie zostanie naruszony, zinwentaryzowano natomiast rokitnika pospolitego *Pleurozium schreberi*, wymienionego jako gatunek objęty ochroną częściową w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409). Wyłączenie z zainwestowania lasu na terenie działki 230/2 wpisano jako warunek w niniejszym uzgodnieniu.

Badania terenowe prowadzono w okresie od lutego do czerwca 2025 roku, obejmującym kontrole pod kątem występowania herpetofauny (płazów i gadów), awifauny (ptaków) oraz teriofauny (ssaków). Prace inwentaryzacyjne prowadzono na terenie przedsięwzięcia oraz w obszarze oddziaływania

przedsięwzięcia (bufor 100 m), zgodnie z obowiązującymi metodykami i standardami, w terminach odpowiadających okresom największej aktywności poszczególnych grup fauny. W wyniku badań stwierdzono obecność trzech gatunków płazów chronionych: ropuchy szarej (*Bufo bufo*), żaby wodnej (*Pelophylax esculentus*) oraz żaby trawnej (*Rana temporaria*). Wszystkie te gatunki są objęte ochroną ścisłą w Polsce oraz uwzględniane w Dyrektywie Siedliskowej UE. Szczególnie istotnym zagadnieniem ujawnionym podczas badań była kolizja tras migracyjnych płazów z drogami – zaobserwowano przypadki śmiertelności ropuch i żab, rozjechanych na utwardzonych drogach przebiegających wzdłuż terenu przy inwestycji. Stwierdzono także, że okresowo zalewany zbiornik wodny na terenie działki inwestycyjnej wykorzystywany jest jako miejsce rozrodu przez żabę wodną, o czym świadczyła obecność kijanek i młodocianych osobników. W wyniku inwestycji planuje się pozostawienie tego terenu bez ingerencji człowieka. Istnieje możliwość tak posadowienia budynków i infrastruktury, by zachować siedlisko płazów. Wyłączenie z zainwestowania okresowo zalewanego zbiornika wodnego na terenie działki 230/2 wpisano również jako warunek realizacji przedsięwzięcia w niniejszym postanowieniu. Również jako warunek w niniejszym uzgodnieniu wskazano, 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, a w przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt należy je bezzwłocznie odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, zgodnie z przepisami prawa. W zakresie teriofauny stwierdzono obecność kilku pospolitych gatunków ssaków, w tym kreta europejskiego (*Talpa europaea*), sarny (*Capreolus capreolus*), dzika (*Sus scrofa*) i jelenia szlachetnego (*Cervus elaphus*). Spośród nich jedynie kret podlega ochronie gatunkowej. Obserwacje wskazują, że teren inwestycji wykorzystywany jest epizodycznie przez zwierzęta kopytne jako miejsce żerowania i migracji. Nie stwierdzono obecności gatunków takich jak wilk, ryś, bóbr, wydra czy nietoperze. Teren nie stanowi ich potencjalnego siedliska. W zakresie awifauny zinwentaryzowano łącznie 24 gatunki ptaków, z których część potwierdzono jako lęgowe na badanym terenie. Cztery gatunki uzyskały kategorię C (gniazdowanie pewne), jeden – kategorię B (prawdopodobne), a osiemnaście – kategorię A (możliwe). Spośród nich szczególną uwagę zwrócono na dwa gatunki istotne z punktu widzenia ochrony przyrody: żurawia (*Grus grus*) oraz srokosza (*Lanius excubitor*). Żuraw, będący przedmiotem ochrony w ramach sieci Natura 2000 (Załącznik I Dyrektywy Ptasiej), był obserwowany jako para potencjalnie lęgowa. Stwierdzono jednak brak młodych, a obserwowane zachowania dorosłych mogły wskazywać na lęg nieudany lub zakończony utratą potomstwa. Srokosz natomiast gniazdował w obrębie terenu inwestycji (las, który zostanie zachowany), co zostało udokumentowane obserwacją podlota. Wśród pozostałych gatunków dominowały typowe dla krajobrazu rolniczego i śródpolnego ptaki wróblowe oraz drozdy. Teren inwestycji, ze względu na brak rozległych zbiorników wodnych i torfowisk, nie stanowi siedliska istotnego dla ptaków wodno-błotnych ani większych zgrupowań migrujących. W niniejszym postanowieniu wpisano warunek, aby w przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te 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. W stosunku do żurawia jego występowanie stwierdzono na działce nr 230/5, obręb Kaliska. Wynik lęgu był nieznany. Podczas obserwacji odnotowano u ptaków dorosłych zachowania polegające na próbach odciągania obserwatora, które mogą jednak występować również świeżo po utracie lęgu. Prawdopodobnie lęgi mogłyby się odbyć na terenie olsu (działka nr 230/10, obręb Kaliska) zlokalizowanego na północy od terenu inwestycji. Jest to teren podmokły i niedostępny dla ludzi, w związku z tym, potwierdzenie gniazda nie było możliwe. Penetracja przez ludzi, którzy będą mieszkali na terenie inwestycji obszaru olsu znajdującego się w obszarze oddziaływania, będącego dogodnym miejscem do lęgów żurawia, nie będzie możliwa ze względu na podmokły teren, uniemożliwiający poruszanie się po nim człowieka. Zatem dokonanie możliwych lęgów żurawia, powinno pozostać niezaburzone w przypadku powstania niniejszego osiedla mieszkaniowego. Szczególnie ważne jest utrzymanie bez zmian stosunków wodnych obszaru lęgu olsowego na terenie działki nr 230/10, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji. W związku z powyższym jednym z działań minimalizujących dla planowanej inwestycji będzie rezygnacja z kondygnacji podziemnej dla zabudowy mieszkalnej w obszarze etapu IV przedsięwzięcia, co

uwzględniono w wymaganiach w niniejszym postanowieniu. Prawdopodobnie realizacja budynków z kondygnacją podziemną na tym terenie mogłaby skutkować potrzebą dokonywania drenażów i zmiany stosunków wodnych tego terenu. Powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie min. 40% całkowitej powierzchni poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co zabezpieczy możliwości retencji wody na terenie przedsięwzięcia. Jednocześnie postanowiono zmniejszyć skalę oddziaływania przedsięwzięcia poprzez wycofanie się z zabudowy na siedmiu planowanych działkach (etap IV) zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie stwierdzeń żurawia. Łączna ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 95 budynków. Kolejnym działaniem minimalizującym negatywne oddziaływanie na żurawia w odniesieniu do zabudowy mieszkalnej etapu IV przedsięwzięcia jest zakaz prac budowlanych w czasie realizacji przedsięwzięcia w promieniu do 200 m od granicy działek nr 230/10 i 230/5, obręb Kaliska, w okresie lęgów żurawia przypadających od 1 marca do 31 lipca. Ograniczy to możliwy hałas przy prowadzeniu prac budowlanych w sąsiedztwie siedliska żurawia. W/w działanie minimalizujące wpisano także jako warunek realizacji przedsięwzięcia w niniejszym postanowieniu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, w tym biorąc pod uwagę cele działań ochronnych dla przedmiotów ochrony ww. obszaru Natura 2000, a także zagrożenia mogące wpłynąć na stan populacji i siedlisk gatunków ptaków będącymi przedmiotami ochrony, jak również biorąc pod uwagę zaplanowane działania minimalizujące, stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 Ostoja Drawska, w tym na gatunki ptaków będące przedmiotami ochrony oraz ich siedliska.

Inwestycja realizowana będzie w sąsiedztwie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”, powołanego w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Żydowo-Biały Bór”, jednak w bezpośrednim sąsiedztwie jego zachodniej granicy. Wskazany obszar chronionego krajobrazu charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi – jest to teren pofałdowany, typowy dla obszarów młodogłacjalnych, z licznymi jeziorami, torfowiskami oraz lasami mieszanymi i buczynami. Teren ten stanowi siedlisko wielu cennych gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych i rzadkich. Niemniej jednak obecny krajobraz terenu inwestycji ma charakter rolny, z enklawą leśną, rowami melioracyjnymi oraz zagłębieniem terenowym, w którym okresowo stagnuje woda. Planowana inwestycja wiąże się z przekształceniem tego krajobrazu poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i senioralnej. Mimo to zachowane zostaną jego cenniejsze elementy – enklawa leśna oraz zagłębienie terenowe – co pozwoli na częściowe zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Realizacja inwestycji nie powinna wpłynąć znacząco negatywnie na ład przestrzenny najbliższego otoczenia. Ze względu na sąsiedztwo istniejącej zabudowy jednorodzinnej i gospodarczej, przedsięwzięcie powinno się wpisać w lokalny kontekst urbanistyczny. Wartości krajobrazowe terenu inwestycji nie mają znaczenia w skali krajowej – są to tereny rolnicze o stosunkowo jednorodnym charakterze abiotycznym i biotycznym. Cenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo obszary występują w bezpośrednim sąsiedztwie, m.in. właśnie na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Żydowo-Biały Bór”, jednak inwestycja nie wkracza w jego granice, ani nie zagraża jego integralności. Przekształcenia krajobrazowe będą ograniczone do bezpośredniego terenu inwestycji i nie zaburzą funkcji ochronnych sąsiedniego obszaru chronionego. Projekt przewiduje szereg działań ograniczających wpływ na krajobraz, co umożliwi harmonijne wkomponowanie inwestycji w istniejące uwarunkowania przestrzenne:

- utrzymanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40% dla każdej działki,
- ograniczenie powierzchni zabudowy do max. 60% działki,
- zastosowanie ogrodzeń o nieinwazyjnym charakterze (bez prefabrykatów betonowych),
- zachowanie enklawy leśnej i terenów podmokłych jako elementów krajobrazu,
- projektowanie dachów o umiarkowanych kątach nachylenia i ograniczonej wysokości budynków, co pozwoli zachować spójność z otoczeniem,
- etapowanie inwestycji, co umożliwi stałe monitorowanie oddziaływania i wprowadzanie ewentualnych korekt.

Na terenie inwestycyjnym nie występują elementy szczególnie cenne z punktu widzenia ochrony krajobrazu, takie jak obiekty zabytkowe, pomniki przyrody, czy charakterystyczne panoramy. Na podstawie map projektu audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, sporządzonych przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego, działka nr 230/2 w obrębie Kaliska, gmina Biały Bór, nie została zakwalifikowana jako obszar krajobrazu priorytetowego. Realizacja inwestycji będzie etapowana. Zatem zmiany będą dokonywane w odstępie czasu z rozpoczęciem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części działki, by kontynuować zabudowę istniejącą znajdującą na południe od terenu przedsięwzięcia. Elewacje budynków i dachówki będą w neutralnych kolorach, z ewentualnym wykorzystaniem na elewacji naturalnych elementów (typu drewno, cegła, kamień). Wybudowanie całego osiedla w sposób zorganizowany z siecią komunikacyjną i instalacjami, wprowadzi harmonię w krajobraz terenu przedsięwzięcia. Dzięki zaprojektowaniu niskiej zabudowy wszystkich obiektów nie dojdzie do stworzenia barier widokowych ani zasłonięcia panoramy okolicy. Wraz z realizacją inwestycji przewidziane są nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych rodzimych, założenie trawników oraz urządzenie terenów zieleni wspólnej. Wprowadzenie zieleni wysokiej i średniej znacząco podniesie walory estetyczne terenu, a także zwiększy jego bioróżnorodność w porównaniu do obecnego stanu rolniczego. Elementy małej architektury, takie jak alejki, ławki czy oświetlenie, wpłyną pozytywnie na funkcjonalność i estetykę krajobrazu. Dzięki uzupełnieniu zabudowy zielenią, wpisze się ona w otoczenie w sposób harmonijny i uporządkowany. Planowana inwestycja nie przewiduje lokalizacji obiektów przemysłowych, instalacji technicznych o dużej skali ani elementów mogących negatywnie oddziaływać na krajobraz, takich jak kominy, maszty czy wysokie i duże hale. Realizacja inwestycji nie powinna zatem negatywnie wpłynąć na ład przestrzenny najbliższego otoczenia. Teren objęty przedsięwzięciem posiada pewne walory krajobrazowe, jednak nie mają one dużego znaczenia w skali kraju i regionu. Walory przyrodnicze są bardziej wyraźne w najbliższym sąsiedztwie inwestycji niż na samym jej terenie. Z tego względu planowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco negatywnie na lokalny krajobraz.

Ponadto teren inwestycyjny położony jest w granicach korytarza ekologicznego pn. „Puszcza Koszalińska”. W rejonie planowanej inwestycji zlokalizowany jest lokalny szlak migracyjny, który łączy kompleksy leśne położone na wschód i zachód od analizowanego terenu. Obszar inwestycji obejmuje tereny rolnicze z enklawą leśną, położone wzdłuż drogi i graniczące bezpośrednio z gruntami rolnymi. W dalszym sąsiedztwie, w kierunku północnym, zachodnim i wschodnim, znajdują się rozległe tereny leśne. Z uwagi na swoje położenie, obszar przedsięwzięcia może pełnić funkcję korytarza ekologicznego, wspierając migracje fauny pomiędzy sąsiednimi kompleksami leśnymi. Należy jednak podkreślić, że zasadniczy pas migracyjny znajduje się w obrębie okolicznych lasów, które obecnie stanowią i nadal będą stanowić główne szlaki przemieszczania się zwierząt. Korytarze te pozostaną drożne, a realizacja inwestycji nie wpłynie w istotny sposób na ich funkcjonowanie. W wyniku inwestycji zaplanowano pozostawienie terenu lasu znajdującego się na działce nr 230/2. Powstanie też teren zieleni urządzonej na terenie osiedla senioralnego, ale również na terenie osiedla domków jednorodzinnych. W trakcie prowadzenia badań pod względem obecności płazów na potrzeby sporządzenia raportu oddziaływania omawianego przedsięwzięcia, dokonano obserwacji (w okresowo zalewanym zbiorniku wodnym na terenie przedsięwzięcia stwierdzono obecność młodocianych osobników żaby wodnej; na istniejącej drodze na działce nr 167/5 (poza przedsięwzięciem) stwierdzono rozjechane osobniki ropuchy szarej oraz żaby trawnej), które wskazują na istnienie tras migracyjnych płazów przecinających się z istniejącą drogą. Inwestor nie ma wpływu na możliwość przeciwdziałania śmiertelności na terenie istniejącej drogi powiatowej na działce nr 167/5, jednak może przeprowadzić działania minimalizujące negatywny wpływ na płazy oraz drożność korytarza ekologicznego szlaku przejść na terenie przedsięwzięcia i w związku z powyższym Inwestor zaplanował poniższe działania:

1. Pozostawienie okresowego zbiornika wodnego stanowiącego miejsce rozrodu płazów bez zmian. Wycofano się z zabudowy na siedmiu planowanych do wydzielienia działek. Zabezpieczy to przed zmianami siedlisko płazów oraz jego bezpośrednio otoczenie. Umożliwi też bez przeszkód migrację płazów między zbiornikiem a rowem melioracyjnych znajdującym się na wschód od zbiornika.
2. Zaplanowanie dwóch terenów zielonych z oczkami wodnymi (jeden na osiedlu domków jednorodzinnych, drugi na terenie osiedla senioralnego), mogących być w przyszłości

potencjalnymi siedliskami płazów. Oczka wyznaczono w naturalnych zagłębieniach terenu w pobliżu rowów melioracyjnych.

3. Wykopy i inne miejsca stanowiące pułapki dla zwierząt będą regularnie kontrolowane, a wpadające do nich zwierzęta odławiane i wypuszczane w bezpieczne i odpowiednie dla gatunku miejsce np. pozostawione miejsce rozrodu płazów.
4. Wykopy i miejsca prac ziemnych winny być grodzone płotkami herpetologicznymi, uniemożliwiającymi przedostanie się płazów w miejsce prac. Płotki powinny mieć wysokość co najmniej 40 cm, ważne by przy gruncie nie było szczelin. Płotki po wykonaniu prac należy zdemontować.
5. Zakaz grodzenia terenów zabudowanych w odległości 3 m od granicy rowów melioracyjnych, w celu umożliwienia wykonywania prac utrzymaniowych na rowach. Zachowanie w dobrym stanie rowów zabezpieczy stosunki wodne na terenie siedlisk płazów.
6. Brak kondygnacji podziemnych w planowanych budynkach mieszkalnych na terenie etapu IV przedsięwzięcia. Ma to na celu wykluczenie konieczności drenażu terenu i zmian stosunków wodnych terenu przedsięwzięcia.

Większość z w/w działań została wpisana również w niniejszym uzgodnieniu jako warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

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.), takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

W chwili obecnej w rejonie projektowanej inwestycji nie planuje się innych przedsięwzięć, których realizacja mogłaby powodować kumulację oddziaływań lub zagrożeń. Planowane przedsięwzięcie jest przedsięwzięciem niepowiązanym technologicznie z innymi przedsięwzięciami. Wobec powyższego, uwzględniając zakres planowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz jego lokalny zasięg oddziaływania, przewiduje się, że przedmiotowa inwestycja nie będzie powodowała kumulacji oddziaływań w powiązaniu z innymi przedsięwzięciami.

W toku postępowania, mając na uwadze charakter planowanej inwestycji, 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.

Niniejsze postanowienie zostało wydane w oparciu o art. 106 „ustawy Kpa”, który wskazuje, że jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ to decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ, jak również w oparciu o art. 77 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 „ustawy ooś” wskazujący na konieczność uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w drodze postanowienia oraz w oparciu o art. 77 ust. 4, zgodnie z którym ww. organ przedstawia stanowisko w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie. Zgodnie z art. 142 „ustawy Kpa” postanowienie, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

*Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska w Szczecinie
Sylvia Jurzyk – Nordlów
/-dokument podpisany cyfrowo/*

Otrzymuje:

*Burmistrz Białego Boru – PURDE
78-425 Biały Bór, ul. Słupska 10*