

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 o oś*;
- § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret pierwsze, pkt 57 lit. b tiret pierwsze, 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);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 listopada 2024 r. inwestorów Pani Bożeny Pankiewicz – Ginda i Pana Tomasza Ginda, działających przez pełnomocnika Pana Waldemara Sokołowskiego o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. ***„EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór***

Burmistrz Białego Boru określa

środowiskowe uwarunkowania na realizację przedsięwzięcia pn. ***„EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór.***

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.4901.286.2024.RB z dnia 19 grudnia 2024 r., podtrzymanego pismem BD.ZZŚ.2.4901.286.2024.RB z dnia 22 września 2025 r.

1. Warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia:

1.1. 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 sub-

stancji ropopochodnych, zanieczyszczone miejsce należy jak najszybciej oczyścić przy użyciu sorbentów substancji ropopochodnych;

1.2. 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;

1.3. W trakcie realizacji przedsięwzięcie zaopatrzyć w bezodpływowe kabiny sanitarne (posiadające szczelne zbiorniki na ścieki socjalno-bytowe). Zgromadzone ścieki dostarczać do oczyszczalni ścieków;

1.4. Na etapie eksploatacji inwestycji zaopatrzenie w wodę realizować z sieci wodociągowej;

1.5. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do sieci kanalizacyjnej;

1.6. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać do gruntu na terenie poszczególnych nieruchomości lub do zbiorników bezodpływowych umożliwiających dalsze wykorzystanie wód opadowych;

1.7. Należy zachować niezabudowane pasy szerokości 3 m od rowów melioracyjnych zlokalizowanych na terenie inwestycji (w tym odsunięcie ogrodzenia terenu inwestycji 3 m od granicy rowów melioracyjnych), w celu umożliwienia wykonywania prac utrzymaniowych na rowach. W przypadku potrzeby przebudowania rowów melioracyjnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

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.4221.70.2025.AK.2 z dnia 9 października 2025 r.

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

1.1. Prace budowlane, w tym montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6.00 – 22.00.

1.2. 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).

1.3. 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.

- 1.4. 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.
- 1.5. Zgodnie z działaniami minimalizującymi przedstawionymi w „raporcie oos” 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.
- 1.6. 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).
- 1.7. Serwis oraz tankowanie maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycyjnym, w miejscach do tego przeznaczonych.
- 1.8. Projektowaną zabudowę podłączyć do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacyjnej.

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

- 2.1. 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.
- 2.2. Projektowane budynki senioralne bliźniacze (do 15 szt.) wykonać jako parterowe z możliwością podpiwniczenia.
- 2.3. Budynki senioralne do użytku wspólnego wykonać do maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych i możliwością podpiwniczenia.

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 oos”.

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

UZASADNIENIE

Inwestorzy planowanego przedsięwzięcia t.j. Pani Bożeny Pankiewicz – Ginda i Pana Tomasza Ginda, działających przez pełnomocnika Pana Waldemara Sokołowskiego zwrócili się do Burmistrza Białego Boru z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. ***„EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór.***

Wnioskodawca zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o.oś, 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.oś, 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.oś 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 przekracza 10, strony zostały poinformowane o wszczęciu postępowania administracyjnego zawiadomieniem znak: OŚ.6220.10.2024.AM z dnia 02 grudnia 2024 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.oś.

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 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy tj.: „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. 57 lit. b tiret pierwszy tj.: „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, 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 tj.: „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”;
- § 3 ust. 1 pkt 81 tj.: „sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem przebudowy tych sieci metodą bezwykopową, sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym, przyłączy do budynków”.

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 zakładka ochrona środowiska i rolnictwo / decyzje środowiskowe, zamieszczono również na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białym Borze przy ul. Słupskiej 10 i tablicy ogłoszeń sołectwa Kaliska.

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.6220.10.2024.AM w dniu 02 grudnia 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 02 grudnia 2024 r., publikowanym w BIP oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Kaliska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie dnia 13 stycznia 2025r. wydał postanowienie znak WST-K.4220.338.2024.ZF.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 19 grudnia 2024 r. wydał opinię znak DP.ZZŚ.4901.286.2024.RB o potrzebie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie.

W związku z powyższym, Burmistrz Białego Boru dnia 6 lutego 2025 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. **„EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór** oraz w tym samym dniu postanowieniem zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Inwestor dnia 16 lipca 2025 r. przesłał raport o oddziaływaniu ww. przedsięwzięcia na środowisko.

Burmistrz Białego Boru dnia 16 lipca 2025 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. **„EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska, gmina Biały Bór.**

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak: WST-K.4221.70.2025.AK z dnia 13 sierpnia 2025 r. wezwał do złożenia uzupełnień przedłożonego raportu ooś. Inwestor dnia 10 września 2025 r. przedłożył wymagane uzupełnienie. Pismem z dnia 09 października 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia i określił warunki realizacji.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile pismem z dnia 29 lipca 2025 r. wskazali, iż uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia następuje wyłącznie w przypadku, w którym organ ten wyraził wcześniej opinię, że zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ww. organ dnia 19 grudnia 2024 r. pismem znak DP.ZZŚ.4901.286.2024.RB wyraził opinię, że dla wskazanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Podczas trwających konsultacji społecznych w terminie od 16 lipca 2025 r. do dnia 18 sierpnia 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski dotyczące przedsięwzięcia.

Zawiadomieniem znak OŚ.6220.10.2024.AM z dnia 14 października 2025 r., Burmistrz Białego Boru poinformował strony postępowania o wydanych opiniach i 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. Na terenie sołectwa?

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.

Planowana inwestycja obejmuje budowę kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz osiedla senioralnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 230/2, obręb Kaliska, gm. Biały Bór, powiat szczecinecki, woj. zachodniopomorskie o powierzchni 19,6445 ha. Zaplanowano również budowę sieci kanalizacyjnej o długości ok. 2167 m oraz drogi o łącznej długości ok. 2167 m.

Przedmiotowy teren objęty przedsięwzięciem jest obecnie niezabudowany. Dla części działki nr 230/2 Burmistrz Białego Boru wydał decyzję nr 66/2023 z dnia 20 listopada 2023 r., ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej

na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz pięciu budynków gospodarczo-garażowych. Wnioskodawca planuje uzyskać warunki zabudowy dla niniejszej inwestycji z przeznaczeniem na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy senioralnej wraz z niezbędną infrastrukturą.

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.

Infrastrukturę techniczną stanowić będzie sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z warunkami nr 347/2024, planuje się budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z włączeniem do istniejącej infrastruktury. Sieci zostaną wykonane na wyprofilowanym gruncie z zastosowaniem odpowiednich technologii i materiałów posiadających atesty budowlane. Prace obejmą montaż rur, wykonanie prób szczelności oraz podłączenie do istniejących sieci.

Budynki będą ogrzewane indywidualnie z wykorzystaniem ekologicznych technologii, takich jak kotły na biomasę (pellet), pompy ciepła typu powietrze-powietrze czy instalacje fotowoltaiczne.

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.

W ramach inwestycji powstanie sieć dróg wewnętrznych (pieszo-jezdni) o szerokości 10 m i długości ok. 2,167 km, z pasami zieleni i chodnikami. Drogi zostaną utwardzone kostką lub masą bitumiczną, a woda opadowa będzie odprowadzana do rowów przydrożnych.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do gruntu na terenie poszczególnych nieruchomości lub do zbiorników bezodpływowych, umożliwiając dalsze wykorzystanie wód.

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.

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.

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.

Miejsca postojowe właścicieli pojazdów zlokalizowane będą w obrębie posesji.

Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia będą prowadzone w porze dnia, maksymalnie od 6.00 do 22.00, co wskazano również jako warunek w niniejszej decyzji. 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.

Woda na teren budowy będzie dostarczana beczkowozem 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. W punkcie II niniejszej decyzji 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swym postanowieniem zobowiązał inwestora, celem zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, 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.

Eksploracja 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 jednoczesność pracy wielu maszyn i urządzeń. Nie ma praktycznie możliwości stosowania zabezpieczeń akustycznych w fazie budowy. Jedyna 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.

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. 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. 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 niezorganizowany – 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 aerosanitarne terenu poza wyznaczonym placem budowy. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zachodziłyby będą dwa rodzaje emisji: emisja zorganizowana - emisja ze spalania paliw w źródłach grzewczych oraz emisja niezorganizowana związana z poruszaniem się pojazdów silnikowych po terenie zainwestowanym. Przeprowadzone obliczenia wykazały, że planowana inwestycja nie przekracza dopuszczalnych norm emisyjnych – oznacza to, że wartości dopuszczalne i standardy jakości powietrza zostaną zachowane.

Najbliższy zbiornik wodny – jezioro Łobez znajduje się w odległości około 580 m od inwestycji (w kierunku zachodnim).

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie RW6000201886245 Biała do jez. Bielsko, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan nie został oceniony ze względu na brak danych. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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. Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile wyraża opinię, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich 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).

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. 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. 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, 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. Dodatkowymi elementami krajobrazu terenu są kępy krzewów, zastoisko ze stagnującą wodą, enklawa leśna, elementy rowów melioracyjnych. 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. Wyłączenie z zainwestowania lasu na terenie działki 230/2 wpisano jako warunek w niniejszej decyzji.

W wyniku badań terenowych 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. 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał jako warunek realizacji przedsięwzięcia w swym postanowieniu i co zostało uwzględnione w niniejszej decyzji. Również jako warunek w decyzji 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. 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. Srokośz 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu uzgadniającym przedsięwzięcie wskazał 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. 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, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu uzgadniającym przedsięwzięcie stwierdził, 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. 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.

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 kolo-

rach, 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. 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 bezpośrednie

otoczenie. Umożliwi też bez przeszkód migrację płazów między zbiornikiem, a rowem melioracyjnym 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 płótkami 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uwzględniając zakres planowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz jego lokalny zasięg oddziaływania, przewiduje, 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.

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 października 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 Kaliska.

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

POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w art. 72 ust. 1 a, ustawy ooś. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna
2. Złożenie wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w pkt. 1 może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w pkt. 1, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Od niniejszej decyzji przysługuje Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Białego Boru w terminie 14 dni od jej otrzymania.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Waldemar Sokołowski ul. Miła 15a, 78-400 Szczecinek
2. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych, ul. 1 Maja 36, 75-001 Koszalin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczecinku, ul. Ordona 22, 78-400 Szczecinek
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła

Charakterystyka przedsięwzięcia
pn. „EkoDomyKaliska” osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych
i senioralnych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 230/2, obręb Kaliska,
gmina Biały Bór

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. 572 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś.

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.

Planowana inwestycja obejmuje budowę kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz osiedla senioralnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Teren inwestycji obejmuje działkę nr 230/2, obręb Kaliska, gm. Biały Bór, powiat szczecinecki, woj. zachodniopomorskie o powierzchni 19,6445 ha. Zaplanowano również budowę sieci kanalizacyjnej o długości ok. 2167 m, oraz drogi o łącznej długości ok. 2167 m.

Przedmiotowy teren objęty przedsięwzięciem jest obecnie niezabudowany. Dla części działki nr 230/2 Burmistrz Białego Boru wydał decyzję nr 66/2023 z dnia 20 listopada 2023 r., ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz pięciu budynków gospodarczo-garażowych.

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 jednorodzinną 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 jednorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na tym etapie zaplanowano pierwotnie wydzielenie 50 działek ewidencyjnych z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 2 działki pod tereny zieleni oraz dodatkowo wydzieloną drogę wewnętrzną. Po ponownej analizie wycofano się z zabudowy na siedmiu planowanych wydzielonych działkach.

Infrastrukturę techniczną stanowić będzie sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z warunkami nr 347/2024, planuje się budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z włączeniem do istniejącej infrastruktury. Sieci zostaną wykonane na wyprofilowanym gruncie z zastosowaniem odpowiednich technologii i materiałów posiadających atesty budowlane. Prace obejmą montaż rur, wykonanie prób szczelności oraz podłączenie do istniejących sieci.

Budynki będą ogrzewane indywidualnie z wykorzystaniem ekologicznych technologii, takich jak kotły na biomasę (pellet), pompy ciepła typu powietrze-powietrze czy instalacje fotowoltaiczne.

Obszar inwestycyjny usytuowany jest w granicach obszaru Natura 2000 pn. „Ostoja Drawska” (PLB320019).