WÓJT GMINY GŁÓWCZYCE

Główczyce, dnia 24 listopada 2026r.

ROCHŚ-K.6220.16.2026

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 84, art. 85 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 2026 r. poz. 670 ze zm.), § 3 ust. 1 pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów
z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz.1839 ze zm.) zwanej dalej ooś oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Skarżyńskiego działającego jako pełnomocnik firmy ECORE IN Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Gen. Michała Sokolnickiego 15/4, 76-200 Słupsk **w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Podziale nieruchomości oraz wydzieleniu 385 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej na działkach nr 13/6 i 8 w obrębie Równo, gmina Główczyce, powiat słupski, woj. pomorskie”**
oraz po zasięgnięciu opinii:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.468.2026.JK.2 z dnia 26 października 2026r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku znak: GG.ZZŚ.4130.336.1.2026.KK z dnia 28 sierpnia 2026r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku znak: ZNS.9022.5.51.2026.JW z dnia 25 sierpnia 2026r. (data wpływu: 27.08.2026r.),

orzekam:

1. **Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na : „Podziale nieruchomości oraz wydzieleniu 385 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej na działkach nr 13/6 i 8 w obrębie Równo, gmina Główczyce, powiat słupski, woj. pomorskie”.**
2. **Nałożyć obowiązek wykonania działań w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia, jak i jego funkcjonowania.**

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zastosować następujące środki:

1) Rozpoczęcie prac ziemnych oraz ewentualną wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków(tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobą posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu.
2) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; codziennie przed rozpoczęciem prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko, przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz w przypadku płazów przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; skuteczność zastosowanych rozwiązań powinna być monitorowana na etapie budowy przez przyrodnika i udokumentowana właściwym wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu nadzoru przyrodniczego.
3) Drzewa i krzewy niepodlegające usunięciu, a pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas przeprowadzenia robót przed:
    a) możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew – na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnie drzewa pod odeskowaniem;
    b) fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygrodzenie obszaru występowania krzewów, np. taśmą;
    c) przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
    d) mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów, w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac; powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
4) Nie składować materiałów budowlanych w obrębie rzutu koron i pni drzew, tj. w odległości równej rzutowi korony powiększonemu o 2 m, ale nie bliżej niż 10 m od pnia drzewa.
5) W obrębie rzutu koron drzew i do 2 m poza nimi, nie dopuszczać do poruszania się sprzętu mechanicznego, zaś wszelkie prace ziemne w tych miejscach wykonywać ręcznie z zachowaniem maksymalnej liczby korzeni.
6) W zasięgu koron i w odległości 2 m od obrysu korony nie zmieniać poziomu gruntu, a wszelkie wykopy zasypywać w jak najkrótszym czasie, w przypadku bezwzględnej konieczności zmiany poziomu gruntu wykonać systemy napowietrzające glebę.

7) Nie prowadzić wykopów w obrębie rzutu koron drzew nieprzeznaczonych do wycinki i do 2 m poza nimi, dłużej niż 2 tygodnie, a przy wilgotnej pogodzie 3 tygodnie; w przypadku przerwania robót wykopy winny być prowizorycznie wypełnione lub przykryte matami; korzenie musza być cały czas wilgotne.
8) Nie stosować gatunków obcych geograficznie i siedliskowo oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów ozdobnych, owocowych lub miniaturowych.
9) Wykonania ogrodzenia terenu w sposób zapewniający drożność dla małych i średnich zwierząt. Ogrodzenie nie może być podmurowane, a jego dolna krawędź musi być wyniesiona na wysokość minimum 20 cm nad poziomem gruntu na całej jego długości;
10) Zaplecze budowy zorganizować w sposób eliminujący zagrożenie przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego, poprzez:
    a) zabezpieczenie przed spływami poprzez zakrycie materiałów budowlanych takich jak żwir, kruszec, cement itp.:
    b) prowadzenie konserwacji i naprawy maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu;
    c) wyposażenie w sorbenty do usuwania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych i syntetycznych.
11) Nie składować mas ziemnych i sypkich materiałów budowlanych na drodze spływu powierzchniowego do wód.
12) W przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu wykonawcy.
13) Uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (w godz. 6:00-22:00), z wyłączeniem okresów budowy, gdzie z technologicznego bądź organizacyjnego punktu widzenia wymagana jest ciągłość prowadzenia prac (wylewanie fundamentu, prace betoniarskie).
14) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
15) Pojemniki na odpady (śmietniki zewnętrzne) wyposażyć w szczelne, zamykane pokrywy, uniemożliwiające dostęp do nich ptakom (np. krukowatym) oraz drobnym ssakom, co zapobiegnie ich synatropizacji i rozwiewaniu śmieci.
16) W porze wieczornej, nocnej lub przy warunkach pogorszonej widoczności stosować oświetlenie zewnętrzne całego kompleksu zabudowy oraz układu komunikacyjnego, kierując snop światła w dół, tylko na powierzchnie robocze (np. na drogi czy chodniki); nie stosować światła stroboskopowego, przełączać oświetlenie zewnętrzne

w tryb oszczędny emitujący mniej światła lub wyłączać część tego oświetlenia. Ponadto stosować źródła świateł o temperaturze barwowej nie wyższej niż 3000 K (ciepła biel), co zminimalizuje efekt wabiący dla owadów nocnych oraz ograniczy negatywny wpływ na nietoperze i lokalną awifaunę.

17) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
18) W przypadku kolizji elementów planowanego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych zrealizować stosowne prace inżynieryjne mające zapewnić ciągłość tych urządzeń; w razie uszkodzenia infrastruktury melioracyjnej w trakcie trwania prac, Inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia tego faktu do odpowiednich organów a następnie do naprawy uszkodzonego odcinka.
19) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
20) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogły by stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
21) Wykorzystywać nowoczesny, sprawny technicznie sprzęt, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.
22) Teren przedsięwzięcia wyposażyć w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
23) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów a w przypadku znacznego zanieczyszczenia gruntu zapewnić sprawne jego zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
24) Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.
25) Odpady budowlane powstałe w trakcie realizacji robót, wyselekcjonować i przekazać do dalszego zagospodarowania podmiotom uprawnionym, teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.
26) Wodę na potrzeby eksploatacji projektowanych budynków pobierać z sieci wodociągowej.
27) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji budynków odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
28) Odpady generowane na etapie eksploatacji zamierzenia selektywnie gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach i przekazywać je uprawnionej firmie w celu dalszego zagospodarowania.
29) W trakcie realizacji przedsięwzięcia ograniczać emisję pyłów poprzez:
    a) zraszanie wodą powierzchni pylących w okresach suchych i wietrznych;
    b) zabezpieczanie materiałów sypkich przed rozwiewaniem;
    c) utrzymywanie dróg dojazdowych i placu budowy w czystości.

3.Uczynić charakterystykę przedsięwzięcia załącznikiem do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 30 lipca 2026r. do Wójta Gminy Główczyce wpłynął wniosek Pana Tomasza Skarżyńskiego działającego jako pełnomocnik firmy ECORE IN sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Generała Michała Sokolnickiego 15/4, 76-200 Słupsk w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Podział nieruchomości oraz wydzielenie 385 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej na działkach nr 13/6 i 8 w obrębie Równo, gmina Główczyce, powiat słupski, woj. pomorskie".

Wniosek został wpisany do publicznie dostępnego wykazu danych na stronie www.ekokarty.pl, karta pod numerem 21/X/26.

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane zgodnie § 3 ust.1 pkt 55b i 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. jako:

„zabudowa mieszkaniowa 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, 8i 9 ustaw z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

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 2004r. o ochronie przyrody." i należy do kategorii mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Stosownie do treści art. 59 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy, realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli ten obowiązek został stwierdzony na podstawie art.63 ust.1, tj. w drodze postanowienia.

W myśl przywołanego wyżej przepisu oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uwzględniając łącznie

uwarunkowania określone w art. 63 ust.1 oraz po zasięgnięciu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 pkt 1-3, 10-19, 21 i 22.

Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia, organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie jest Wójt Gminy Główczyce.

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 13 sierpnia 2026r. Wójt Gminy Główczyce obwieszczeniem znak: ROCHŚ-K.6220.16.2026, na podstawie art. 61 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), w oparciu o art. 74 ust. 3 ustawy ooś, poinformował o wszczęciu postępowania i wystąpieniu do organów współdziałających w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia.

Działając na podstawie art. 64 ust.1 pkt 1,2 i 4 ustawy ooś, Wójt Gminy Główczyce pismem znak: ROCHŚ-K.6220.16.2026 z 13 sierpnia 2026r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku, w celu zasięgnięcia opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia przeprowadzenia oceny, określenie zakresu raportu.

Opinią znak ZNS.9022.5.51.2026.JW z dnia 25 sierpnia 2026r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słupsku uznał za zbędne przeprowadzenie oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 28 sierpnia 2026r. do tut. Urzędu wpłynęła opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak GG.ZZŚ.4130.336.1.2026.KK w sprawie braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.468.2026.JK.3 z dnia 26 października 2026r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 49 § 1 w związku z art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz w oparciu o art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko strony postępowania poprzez obwieszczenie znak ROCHŚ-K.6220.16.2026 z dnia 27 października 2026r. zostały poinformowane o zakończonym postępowaniu dowodowym w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów i dowodów oraz podano miejsce zgromadzenia materiałów i termin składania uwag i żądań w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski.

W związku z powyższym działając na podstawie art. 84 ust.1 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, biorąc pod uwagę informacje, o których mowa w art. 63 ust.1,

uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko , a w szczególności:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:

a) *skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie: powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:*

Zakres przedsięwzięcia obejmuje podział nieruchomości o łącznej powierzchni 27,7400 ha, w wyniku którego powstanie 385 odrębnych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na każdej z wydzielonych działek przewiduje się możliwość budowy jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
W ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację wewnętrznego układu drogowego oraz infrastruktury technicznej zapewniającej prawidłowe funkcjonowanie projektowanego zespołu zabudowy, obejmującej między innymi sieć wodociągową, kanalizację sanitarną wraz z przepompownią ścieków, sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz pozostałe elementy uzbrojenia terenu niezbędne do obsługi przyszłej zabudowy.
Parametry zabudowy, zagospodarowania terenu oraz rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- wysokość każdego budynku do 12,0 m,
- dach dwuspadowy, dostosowany architektonicznie do charakteru otaczającej zabudowy,
- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku maks 100 m^2, powierzchnia terenów utwardzonych (np. podjazdy, dojścia, miejsca postojowe) 150 m^2 na jedną działkę,
- łączna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 2,4826 ha, pod projektowany układ komunikacyjny 4,2574 ha,
- łączna powierzchnia terenów uszczelnionych w ramach całego przedsięwzięcia 13,8824 ha,
- pozostały obszar tj. 13,8576 ha (ok. 50 % całkowitej powierzchni terenu inwestycyjnego) stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną, która na obszarze parceli ma zostać zagospodarowana jako zieleń przydomowa,

- zaopatrzenie w wodę – na cele bytowo – gospodarcze dostarczana z istniejącej gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem projektowanej sieci rozdzielczej,
- odprowadzenie nieczystości ciekłych – ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjna sieć kanalizacji sanitarnej do projektowanej przepompowni z której tłoczone będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i docelowo do oczyszczalni ścieków), nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych,
- wody pochodzące z dachów oraz powierzchni utwardzonych będą zagospodarowane w granicach własnych nieruchomości poprzez ich retencjonowanie i rozsączanie do gruntu wody opadowe z układu drogowego będą ujmowane przez wpusty uliczne i kierowane kanalizacją deszczową do podziemnych urządzeń rozłączających w pasach drogowych. Nie przewiduje się odprowadzenia wód opadowych do cieków wodnych, jezior, rowów melioracyjnych ani innych wód powierzchniowych,
- podstawowym źródłem ogrzewania budynków oraz przygotowywania ciepłej wody użytkowej będą indywidualne beze misyjne pompy ciepła o wysokiej sprawności energetycznej. Inwestycja nie przewiduje budowy sieci gazowej ani stosowania kotłów na paliwa stałe (węgiel, drewno. Pelle). Dopuszcza się montaż indywidualnych instalacji fotowoltaicznych, które wspomagać będą zasilanie budynków w energię elektryczną. Rozwiązanie to całkowicie wyklucza zlokalizowaną niska emisję zanieczyszczeń do powietrza.
- ogrodzenie poszczególnych posesji wykonane będzie w sposób ażurowy, co zapewni pełną przepuszczalność terenu dla drobnej fauny i zapobiegnie fragmentacji środowiska.

Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie występują inne zrealizowane i realizowane inwestycje, które mogłyby prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem i wpływać niekorzystnie na grunty oraz właścicieli prywatnych nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie omawianej inwestycji. Realizacja przedsięwzięcia przewidywana jest etapowo. W pierwszym etapie wykonane zostaną prace przygotowawcze, obejmujące organizację zaplecza budowy, roboty geodezyjne oraz przygotowanie terenu pod realizację inwestycji. Kolejnym etapem będzie budowa infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, sieci elektroenergetyczne oraz teletechniczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. Po wykonaniu infrastruktury technicznej realizowany będzie układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną projektowanych działek. Ostatni etap obejmować będzie sukcesywną realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zagospodarowanie poszczególnych działek. Poszczególne budynki mogą być realizowane niezależnie od siebie, w terminach wynikających z potrzeb przyszłych właścicieli nieruchomości, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami oraz warunkami określonymi w decyzjach administracyjnych.

b) *różnorodności biologicznej, wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:*

Inwestycja zaplanowana jest na terenach działek nr 8 i 13/6 obręb ewidencyjny Równo. Teren jest niezabudowany i wykorzystywany rolniczo jako intensywne uprawiane grunty orne. Łączna powierzchnia terenu to 27,74 ha w tym klasy bonitacyjne: RIIIb – 8,49 ha, RIVa – 0,93 ha, RIVb – 3,51 ha, RV- 14,74 ha, RVI-0,07 ha. Na terenie inwestycji nie występują lasy, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia, oczka wodne ani rowy melioracyjne o charakterze naturalnym. Teren inwestycji przylega od strony zachodniej bezpośrednio do zwartej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Równo i nie prowadzi do rozproszenia zabudowy oraz tworzenia odizolowanych, pozbawionych infrastruktury enklaw osadniczych pośrodku pól uprawnych.

Na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej ustalono, że ze względu na rolnicze wykorzystanie terenu (głównie uprawy zbóż i rzepaku) szata roślinna terenu przeznaczonego pod inwestycje ma charakter ubogi florystycznie i jest silnie przekształcona antropogenicznie. Pokrycie terenu stanowią rośliny uprawne oraz pospolite gatunki segmentalne (m.in. chaber bławatek, wiechlina roczna, perz właściwy, mak polny) i ruderalne (m.in. komosa biała, tasznik pospolity, bylica pospolita, jasnota purpurowa). Na terenie planowanej inwestycji nie stwierdzono występowania gatunków roślin ani grzybów objętych ochroną gatunkową, jak również gatunków rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Obszar stanowi typowe siedlisko rolnicze wykorzystywane jako żerowisko i miejsce lęgów pospolitych ptaków terenów otwartych oraz gatunków synantropijnych. Stwierdzono 27 gatunków lęgowych i 8 nielęgowych. Do najczęściej obserwowanych należały m.in. skowronek, pliszka siwa, dymówka, wróbel, szpak, trznadel, i grzywacz. Odnotowano obecność 22 gatunków objętych ochroną ścisłą i 4 częściową, jednak żaden z nich nie jest wymieniony w załączniku I Dyrektywy Ptasiej, ani nie jest gatunkiem rzadkim wymagającym wyznaczenia stref ochronnych. Obszar inwestycji nie stanowi istotnej ostoi ssaków. Nie stwierdzono występowania nietoperzy ani ssaków związanych ze środowiskiem wodnym. Odnotowano jedynie obecność m.in. sarny, lisa, dzika, jeża wschodniego, kreta, ryjówki aksamitnej a więc gatunków krajobrazu rolniczego, które wykorzystują ten obszar jako żerowisko. Nie zidentyfikowano miejsc rozrodu ani nor gatunków rzadkich i chronionych. W związku z brakiem występowania na terenie inwestycyjnym zbiorników wodnych, cieków oraz podmokłości brak jest miejsc które mogłyby stanowić miejsca rozrodu płazów. Zaobserwowano jedynie migrujące lub żerujące na skraju pobliskiego lasu osobniki ropuchy szarej, żaby trawnej oraz jaszczurki żyworodnej. Na terenie inwestycji nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków owadów, gniazd trzmieli czy kolonii chronionych gatunków mrówek. Stwierdzono występowanie gatunków pospolitych bezkręgowców takich jak m.in. bielinek, kapustnik, rusałka pawik, biedronka siedmiokropka, trzmiel ziemny, pszczoła miodna.

Realizacja przedsięwzięcia będzie wiązała się z wykorzystaniem typowych materiałów budowlanych stosowanych przy budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz infrastruktury technicznej i drogowej. Wielkość zużycia poszczególnych materiałów będzie

uzależniona od ostatecznych rozwiązań projektowych przyjętych dla poszczególnych budynków oraz infrastruktury towarzyszącej. Orientacyjne zapotrzebowanie na podstawowe materiały budowlane dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego obejmuje: kruszywo (piasek i pospółka) przeznaczone do wykonania podsypek, zasypek oraz warstw konstrukcyjnych – około 25–40 m³; beton wykorzystywany do wykonania fundamentów, elementów konstrukcyjnych oraz posadzek – około 30–40 m³; stal zbrojeniową – około 3–5 Mg; materiały murowe (pustaki ceramiczne, silikatowe lub z betonu komórkowego) – w ilości wynikającej z przyjętej technologii wykonania budynku, drewno konstrukcyjne przeznaczone do wykonania więźby dachowej – około 8–10 m³; materiały termoizolacyjne stosowane do ocieplenia ścian i dachu; pokrycie dachowe (blachodachówka, dachówka ceramiczna lub betonowa);stolarkę okienną i drzwiową, materiały instalacyjne wykorzystywane do wykonania instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, teletechnicznej oraz grzewczej. Ponadto podczas realizacji inwestycji wykorzystywane będą materiały przeznaczone do budowy infrastruktury technicznej, w szczególności rury i kształtki z PEHD, PVC i PP, studnie kanalizacyjne, studzienki wodociągowe, kable elektroenergetyczne i teletechniczne, elementy oświetlenia ulicznego, betonowa kostka brukowa, krawężniki, obrzeża oraz kruszywa wykorzystywane do wykonania konstrukcji projektowanych dróg - powierzchnia projektowanych dróg 42 574 m² (4,2574 ha).

Z uwagi na etapowy charakter realizacji przedsięwzięcia dostawy materiałów budowlanych będą prowadzone sukcesywnie, zgodnie z harmonogramem robót. Nie przewiduje się magazynowania znacznych ilości materiałów na terenie inwestycji. Materiały będą dostarczane bezpośrednio od producentów lub dostawców i wykorzystywane na bieżąco podczas prowadzenia robót budowlanych, co ograniczy zajętość terenu oraz ryzyko ich degradacji.

c) *emisji i występowania innych uciążliwości:*

Na etapie realizacji inwestycji wystąpią okresowe uciążliwości związane z prowadzeniem robót ziemnych, budową dróg wewnętrznych, wykonywaniem sieci infrastruktury technicznej oraz wznoszeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Podstawowymi źródłami oddziaływania na środowisko będą:

- emisja hałasu związana z pracą maszyn i urządzeń budowlanych, w szczególności koparek, ładowarek, spycharek, walców, zagęszczarek, dźwigów i betoniarek;
- emisja zanieczyszczeń do powietrza pochodząca ze spalania paliw w silnikach pojazdów, maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji;
- okresowe pylenie związane z wykonywaniem robót ziemnych, przemieszczaniem mas ziemnych, transportem materiałów sypkich oraz ruchem pojazdów po nieutwardzonych drogach technologicznych;
- możliwość występowania lokalnych drgań i wibracji związanych z pracą ciężkiego sprzętu budowlanego oraz zagęszczaniem podłoża;
- czasowe zwiększenie natężenia ruchu pojazdów dostarczających materiały budowlane oraz obsługujących plac budowy.

Wymienione oddziaływania będą miały charakter niezorganizowany, okresowy i lokalny. Ich intensywność będzie zmienna i uzależniona od rodzaju oraz zakresu aktualnie prowadzonych robót.

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo, stosownie do potrzeb inwestora, a poszczególne budynki mieszkalne będą powstawały sukcesywnie na wydzielonych działkach. Nie przewiduje się jednoczesnego prowadzenia robót budowlanych na całym obszarze inwestycji, co ograniczy chwilową koncentrację źródeł hałasu i emisji zanieczyszczeń.
Oddziaływania związane z realizacją przedsięwzięcia będą miały charakter przejściowy, krótkotrwały i odwracalny. Po zakończeniu poszczególnych etapów robót uciążliwości związane z pracą sprzętu budowlanego będą ustępowały, a po zakończeniu całego procesu realizacyjnego ustaną całkowicie.
Na etapie eksploatacji planowanego osiedla podstawowymi źródłami emisji i potencjalnych uciążliwości będzie ruch pojazdów samochodowych mieszkańców i użytkowników osiedla, praca urządzeń technicznych obsługujących budynki mieszkalne.
Eksploatacja projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej będzie wiązała się przede wszystkim z emisją komunikacyjną pochodzącą z ruchu samochodów osobowych mieszkańców oraz pojazdów obsługujących osiedle.
Podstawowym źródłem ogrzewania budynków będą indywidualne pompy ciepła, wykorzystywane również do przygotowania ciepłej wody użytkowej. Dopuszcza się ponadto możliwość wyposażenia budynków w instalacje fotowoltaiczne wspomagające pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną.
Zastosowanie pomp ciepła eliminuje konieczność spalania paliw w indywidualnych kotłowniach, a tym samym ogranicza lokalną emisję zanieczyszczeń charakterystycznych dla konwencjonalnych źródeł ogrzewania, w tym pyłów zawieszonych PM10 i PM2,5, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla oraz benzo(a)pirenu.
Emisja związana z ruchem pojazdów będzie miała charakter niezorganizowany i typowy dla funkcji mieszkaniowej. Z uwagi na planowany charakter zagospodarowania nie przewiduje się występowania transportu ciężkiego charakterystycznego dla działalności przemysłowej lub produkcyjnej.
Analiza rozprzestrzeniania zanieczyszczeń do powietrza, uwzględniająca docelowe zagospodarowanie całego projektowanego osiedla, wykazała brak przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia określonych w obowiązujących przepisach.
Podczas eksploatacji głównymi źródłami hałasu będą:

- ruch samochodów osobowych poruszających się po projektowanych drogach wewnętrznych;
- praca indywidualnych pomp ciepła zainstalowanych przy budynkach mieszkalnych;
- okresowa praca urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury osiedla.

Emisja hałasu związana z ruchem pojazdów będzie miała charakter typowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Praca pomp ciepła będzie stanowiła dodatkowe, lokalne źródło hałasu. Urządzenia te będą dobierane i lokalizowane w sposób uwzględniający wymagania techniczne oraz konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego na sąsiednie nieruchomości.
Przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.
Na etapie realizacji przedsięwzięcia mogą występować okresowe drgania podłoża związane z pracą maszyn budowlanych, transportem ciężkich materiałów oraz wykonywaniem robót ziemnych i zagęszczaniem podłoża.

Oddziaływania te będą miały charakter lokalny i krótkotrwały, ograniczony do miejsc prowadzenia robót. Na etapie eksploatacji nie przewiduje się występowania istotnych źródeł drgań i wibracji mogących powodować uciążliwości dla mieszkańców lub sąsiednich nieruchomości.
Planowane przedsięwzięcie nie obejmuje prowadzenia działalności produkcyjnej, przemysłowej, hodowlanej ani innych procesów technologicznych mogących powodować powstawanie substancji odorowych.
Ścieki bytowe z projektowanych budynków będą odprowadzane projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej poprzez przepompownię ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego. Nie przewiduje się stosowania indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe.
W celu ograniczenia emisji światła związana z funkcjonowaniem oświetlenia zewnętrznego budynków i projektowanych dróg wewnętrznych jej przewiduje się zastosowanie energooszczędnego oświetlenia LED, odpowiednio ukierunkowanego na oświetlane powierzchnie, co pozwoli ograniczyć niepotrzebne rozpraszanie światła poza teren inwestycji.
Nie przewiduje się występowania innych istotnych uciążliwości, w szczególności związanych z emisją promieniowania elektromagnetycznego o poziomach mogących powodować zagrożenie dla środowiska lub zdrowia ludzi. Projektowana infrastruktura elektroenergetyczna będzie realizowana zgodnie z obowiązującymi wymaganiami technicznymi.

d) *ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:*

Brak możliwości wystąpienia poważnej awarii. Projektowany obiekt nie kwalifikuje się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wystąpienie gwałtownych zjawisk atmosferycznych na terenie inwestycji jest mało prawdopodobne. Ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia jest znikome.

e) *przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:*

Odpady komunalne powstające podczas eksploatacji budynków będą gromadzone selektywnie w szczelnych pojemnikach lub kontenerach zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości. Następnie odpady przekazywane będą do gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami funkcjonującymi na terenie gminy Główczyce.
Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania odpadów technologicznych ani odpadów niebezpiecznych związanych z normalnym użytkowaniem budynków mieszkalnych.
Na etapie realizacji inwestycji wytwarzane będą odpady z grupy 17:
- odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)

Na etapie eksploatacji inwestycji wytwarzane będą odpady z grupy 20 (ilości dla pojedynczego budynku):
- odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Kod	Grupy, podgrupy i rodzaje odpadów	Ilość odpadów w Mg
17 01	Odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika)	
17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	5,00
17 01 82	Inne niewymienione odpady	5,00
17 02	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych	
17 02 01	Drewno	1,00
17 02 02	Szkło	0,10
17 02 03	Tworzywa sztuczne	0,10
17 03	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe	
17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	0,10
17 03 80	Odpadowa papa	0,10
17 04	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali	
17 04 05	Żelazo i stal	1,00
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,10
17 05	Gleba i ziemia (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych oraz urobek z pogłębiania)	
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	20,00
17 06	Materiały izolacyjne oraz materiały budowlane zawierające azbest	
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	0,10
17 08	Materiały budowlane zawierające gips	
17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	0,20
17 09	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu	

17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontow i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	0,5

Zestawienie odpadów powstających podczas eksploatacji inwestycji w skali roku:
Z grupy 20 będą wytwarzane następujące podgrupy i rodzaje odpadów:

Kod	**Grupy, podgrupy i rodzaje odpadów**	**Ilość odpadów w Mg**
20 01	**Odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem 15 01)**	
20 01 01	Papier i tektura	0,05
20 01 02	Szkło	0,5
20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	0,1
20 01 10	Odzież	0,03
20 01 11	Tekstylia	0,1
20 01 25	Oleje i tłuszcze jadalne	0,05
20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	0,03
20 01 38	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37	0,5
20 01 39	Tworzywa sztuczne	0,3
20 01 40	Metale	0,5
20 01 80	Środki ochrony roślin inne niż wymienione w 20 01 19	0,01
20 01 99	Inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny	0,2
20 02	**Odpady z ogrodów i parków (w tym z cmentarzy)**	
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	0,3
20 02 02	Gleba i ziemia, w tym kamienie	1,0
20 02 03	Inne odpady nieulegające biodegradacji	0,5
20 03	**Inne odpady komunalne**	
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	1,5
20 03 03	Odpady z czyszczenia ulic i placów	0,2
20 03 04	Szlamy ze zbiorników bezodpływowych służących do gromadzenia nieczystości	0,01
20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	0,5

20 03 99	Odpady komunalne niewymienione w innych podgrupach	1,00

Wszystkie odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą selekcjonowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych (kontenery, worki typu BIG-BAG), ustawionych na placu budowy. Odpady podlegające recyklingowi zostaną przetransportowane do odpowiednich zakładów, natomiast odpady do utylizacji, do specjalistycznych firm stosujących odpowiednie technologie. Wykonawca robót budowlanych na etapie ich realizacji będzie zobowiązany do wskazania odbiorców odpadów posiadających zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie gospodarką odpadami. Przekazanie odpadów może nastąpić wyłącznie uprawnionemu przedsiębiorcy. Na etapie budowy wymagana będzie kontrola poprawności prowadzenia gospodarki odpadami. Materiały budowlane powinny być zabezpieczone przed nadmiernymi stratami lub zamakaniem (powstawanie odcieków).

Do obowiązków Wykonawcy robót będzie należało:

• gromadzenie powstających odpadów w sposób selektywny,

• zagospodarowanie wszystkich odpadów powstających w fazie budowy,

• zapewnienie właściwego postępowania z odpadami niebezpiecznymi,

• dążenie do minimalizacji ilości odpadów oraz do ich maksymalnego gospodarczego wykorzystania,

• organizacja placu budowy oraz zaplecza materiałów budowlanych uwzględniająca wymogi ochrony środowiska i warunki bhp i p.poż.

Niedopuszczalne będzie gromadzenie odpadów na ziemi, w workach foliowych itp. oraz spalanie odpadów. Zakaz spalania dotyczy także worków po różnego rodzaju zaprawach, cementach, drewna zanieczyszczonego impregnatami i powłokami ochronnymi oraz drewna pochodzącego z odpadów budowlanych lub z rozbiórki.

Powstaną pewne ilości odpadów z gruntu, który należy wymienić lub usunąć. Prace ziemne związane z budową obiektów będą prowadzone tak, aby bilans mas ziemnych był możliwie bliski zeru. Grunty nadające się do ponownego użycia zostaną wykorzystane do zasypki wykopów i innych robót budowlanych lub niwelacji terenu. Odpady wytworzone na etapie eksploatacji inwestycji będą przekazywane przez właścicieli poszczególnych nieruchomości firmie posiadającej zezwolenia do ich transportowania i magazynowania. Zagospodarowanie odpadów nastąpi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2026 roku, poz. 1328).

Właściciele działek zlokalizowanych na terenie przedsięwzięcia będą zobowiązani do przestrzegania zasad w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie własnej nieruchomości, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Główczyce.

Właściciele nieruchomości będą zobowiązani do selektywnego zbierania i przekazywania do odbioru odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Główczyce.

Na terenach nieruchomości o zabudowie jednorodzinnej odpady roślinne powstałe w wyniku pielęgnacji zieleni oraz odpady kuchenne mogą zostać poddane procesowi kompostowania z

przeznaczeniem dla własnego wykorzystania kompostu, w sposób nieuciążliwy dla nieruchomości sąsiednich. Odpady wytwarzane na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko.

f) *zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:*

Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego zagrożenia dla zdrowia ludzi w związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia. Na etapie budowy mogą występować okresowe emisje hałasu, spalin oraz pyłów związane z pracą maszyn budowlanych i ruchem pojazdów. Oddziaływania te będą miały charakter krótkotrwały i lokalny.
Na etapie eksploatacji głównym źródłem emisji do powietrza będzie ruch pojazdów samochodowych. Źródłem hałasu będzie natomiast ruch komunikacyjny oraz praca urządzeń, w tym pomp ciepła. Brak ryzyka przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza ani poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.
W związku z powyższym nie przewiduje się, aby emisje związane z przedsięwzięciem powodowały negatywny wpływ na zdrowie ludzi, w tym osób zamieszkujących najbliższe tereny.

2. **Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:**

a) *obszary wodno – błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek:*
   Planowana inwestycja znajduje się poza obszarami błotnymi oraz innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek
b) *obszary wybrzeży i środowisko morskie:*
   Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży.
c) *obszary górskie lub leśne:*
   Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami górskimi i leśnymi.
d) *obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:*
   W rejonie inwestycji nie występują obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
e) *obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt i ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody:*
   Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami Natura 2000. Pobrzeże Słowińskie PLB220003 oraz Ostoja Słowińska PLH220023. Najbliżej położone obszary oddalone są o ok. 3,79 km – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH220023 „Ostoja Słowińska" oraz obszar specjalnej ochrony ptaków PLB220003 „Pobrzeże Słowińskie".

Inne najbliżej położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody to:

- ok. 1,38 km – otulina Słowińskiego Parku Narodowego (granica samego Parku znajduje się w odległości ok. 3,80 km),
- ok. 2,46 km – otulina Rezerwatu przyrody „Jałowce" (sam rezerwat w odległości ok. 2,69 km).

Planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ora utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała na realizację tymczasowych celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się na skraju korytarza ekologicznego „Pobrzeże Słowińskie" KPn-20A. Przewiduje się, iż z uwagi na usytuowanie inwestycji na obrzeżu korytarza (stanowiącej kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości Równo) oraz zachowanie głównych struktur umożliwiających migrację – w tym kompleksów leśnych na wschodzie – nie dojdzie do przerwania ciągłości ani funkcjonowania tego powiązania ekologicznego.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie objętym formami ochrony przyrody.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby inwestycja realizowana była na obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:

W miejscu realizacji inwestycji oraz w jej pobliżu brak jest obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia:

Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie gminy wiejskiej Główczyce, gdzie gęstość zaludnienia wynosi 28 osób/km^2.

i) obszary przylegające do jezior:

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie występują jeziora.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023r. poz.

300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200010476749 i nazwie Pustynka. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022r.): słaby stan ekologiczny; stan chemiczny poniżej dobrego. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Pustynka w obrębie JCWP oraz dopływie Główczycki Strumień w obrębie JCWP (dla troci wędrownej);stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
- Jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200011. Wskazana JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych i o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2026r. poz. 1335). Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze stref ochronnych ujęć wód. Obszar przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na terenie głównego zbiornika wód podziemnych.

Przedsięwzięcie nie spowoduje nieosiągnięcia celów środowiskowych określonych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły ani dla JCWP Pustynka (PLRW200010476749), ani dla JCWPd PLGW200011. W szczególności:

- nie przewiduje się wprowadzania ścieków ani wód opadowych do wód powierzchniowych ani do urządzeń melioracji wodnych;
- ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
- wody opadowe z działek będą rozsączane w ich granicach;
- wody z dróg będą podczyszczane przed wprowadzeniem do urządzeń rozsączających ;
- przedsięwzięcie nie obejmuje ingerencji w koryto cieku i nie wpływa na jego drożność dla organizmów wodnych, w tym troci wędrownej;
- utrzymanie ok. 50% powierzchni biologicznie czynnej ogranicza zmiany warunków zasilania wód podziemnych;

- pobór wody na poziomie ok. 308 m³/d z gminnej sieci wodociągowej nie wpłynie na stan ilościowy JCWPd

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika zatem, że jego realizacja może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych. Przesłanka obligatoryjnego przeprowadzenia oceny z art. 63 ust. 3 pkt 2 ustawy ooś nie zachodzi. Nie zachodzi również przesłanka z art. 63 ust. 3 pkt 1, ponieważ realizacja przedsięwzięcia nie jest uzależniona od ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

3. Rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważnego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt. 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Oddziaływanie przedsięwzięcia będzie miało charakter lokalny. Obejmie teren inwestycji oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo, w tym przylegającą od zachodu zabudowę mieszkaniową miejscowości Równo. Oddziaływania z fazy realizacji, tj. hałas, pylenie i ruch pojazdów, będą okresowe. Zgodnie z art. 74 ust. 3a pkt 1 ustawy ooś obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, obejmuje teren inwestycji oraz obszar w odległości 100 m od jego granic. Nie stwierdzono działek, na których doszłoby do przekroczenia standardów jakości środowiska, ani działek w zasięgu znaczącego oddziaływania, które mogłoby ograniczyć ich zagospodarowanie zgodnie z aktualnym przeznaczeniem. Liczba osób, na które przedsięwzięcie może oddziaływać, ogranicza się do mieszkańców najbliższej zabudowy Równo oraz przyszłych mieszkańców osiedla.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na położenie planowanego przedsięwzięcia brak transgranicznego oddziaływania na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania:

Oddziaływanie przedsięwzięcia będzie miało charakter przede wszystkim lokalny i będzie związane z przekształceniem dotychczas użytkowanych rolniczo gruntów ornych w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Zmiana sposobu użytkowania terenu będzie miała charakter trwały, natomiast poszczególne oddziaływania związane z prowadzeniem robót budowlanych będą miały charakter okresowy i odwracalny.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się występowanie oddziaływań związanych z prowadzeniem prac przygotowawczych, ziemnych, budową dróg wewnętrznych,

wykonywaniem sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków i przewodami tłocznymi, sieci elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz oświetlenia drogowego.
Podstawowymi źródłami oddziaływania będą maszyny i urządzenia budowlane oraz pojazdy transportujące materiały i obsługujące plac budowy. Możliwe będzie okresowe zwiększenie emisji hałasu, drgań, pyłów oraz zanieczyszczeń do powietrza, w szczególności w związku z pracą koparek, ładowarek, spycharek, walców, zagęszczarek i samochodów ciężarowych.
Oddziaływania te będą miały charakter niezorganizowany, zmienny w czasie i ograniczony do miejsc prowadzenia aktualnych robót. Ze względu na przyjęty etapowy sposób realizacji inwestycji nie przewiduje się jednoczesnego prowadzenia prac budowlanych na całym obszarze przedsięwzięcia. Ograniczy to wielkość chwilowych emisji oraz intensywność oddziaływań na tereny sąsiednie.
Prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. Wykorzystywany sprzęt będzie utrzymywany w należytym stanie technicznym, a organizacja robót będzie uwzględniała ograniczanie czasu pracy urządzeń emitujących największy hałas. W okresach bezopadowych przewiduje się również zraszanie dróg technologicznych i miejsc narażonych na pylenie.
W związku z powyższym oddziaływania występujące w fazie realizacji będą miały charakter krótkotrwały, okresowy, lokalny i odwracalny, a po zakończeniu poszczególnych robót ustaną.
Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływania będą związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez przyszłych mieszkańców, ruchem pojazdów osobowych, poborem wody, zużyciem energii elektrycznej oraz odprowadzaniem ścieków bytowych.
Źródłem hałasu będzie przede wszystkim ruch samochodów osobowych poruszających się po projektowanych drogach wewnętrznych, a także typowe urządzenia związane z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych, w tym urządzenia grzewcze i wentylacyjne. Ruch komunikacyjny będzie miał charakter lokalny, typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez funkcji tranzytowej.
W zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza przewiduje się zastosowanie indywidualnych pomp ciepła jako podstawowego źródła ogrzewania budynków. Nie przewiduje się budowy sieci gazowej ani stosowania indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi. Rozwiązanie to ograniczy emisję zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem budynków.
Oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne będzie ograniczane poprzez zastosowanie szczelnego systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającego ścieki bytowe do projektowanej przepompowni, a następnie do istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych na poszczególnych działkach będą zagospodarowywane w granicach nieruchomości poprzez rozsączanie do gruntu. Wody z projektowanych dróg będą kierowane do kanalizacji deszczowej i podziemnych urządzeń rozsączających.
W zakresie obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej - realizacja przedsięwzięcia będzie wymagała rozbudowy i wykonania nowych sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci

wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej i teletechnicznej. Przewiduje się również budowę przepompowni ścieków, rurociągów tłocznych, oświetlenia drogowego oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Zapotrzebowanie projektowanej zabudowy na wodę oszacowano na około 0,8 m³/dobę dla jednego budynku, co przy realizacji 385 budynków daje łączne maksymalne zapotrzebowanie na poziomie około 308,0 m³/dobę, tj. około 112 420 m³/rok. Woda będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem projektowanej sieci rozdzielczej i przyłączy do poszczególnych działek.

Orientacyjna moc przyłączeniowa pojedynczego budynku została określona na około 15 kW, co daje łączne zapotrzebowanie na moc przyłączeniową dla całego projektowanego zespołu zabudowy na poziomie około 5 775 kW (5,775 MW). Ostateczne parametry przyłączeniowe zostaną ustalone przez operatora systemu elektroenergetycznego na etapie projektowania i realizacji sieci.

Ścieki bytowe będą odprowadzane projektowaną kanalizacją sanitarną do przepompowni ścieków, a następnie przewodem tłocznym do istniejącego gminnego systemu kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków. Rozwiązanie to umożliwi prawidłowe odprowadzanie ścieków z projektowanej zabudowy bez konieczności stosowania indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia będzie realizowana poprzez projektowane drogi wewnętrzne, powiązane z istniejącym układem dróg publicznych. Ruch pojazdów związany z eksploatacją osiedla będzie miał charakter lokalny i będzie wynikał z codziennego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej.

Wpływ planowanej inwestycji na obciążenie istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i elektroenergetycznych będzie uzależniony od ich aktualnych parametrów technicznych, dostępnych rezerw przepustowości oraz warunków przyłączenia określonych przez właściwych gestorów sieci. Realizacja przyłączeń i odprowadzanie ścieków do istniejącej infrastruktury będą możliwe po uzyskaniu wymaganych warunków technicznych i zapewnieniu odpowiedniej przepustowości systemów.

Intensywność i złożoność oddziaływania będą zróżnicowane w zależności od fazy realizacji przedsięwzięcia. Największa intensywność oddziaływań okresowych wystąpi podczas prowadzenia robót ziemnych, budowy dróg i wykonywania infrastruktury technicznej oraz wznoszenia poszczególnych budynków. Na etapie eksploatacji oddziaływania będą miały charakter stały, typowy dla funkcjonowania zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z uwagi na etapowy charakter realizacji inwestycji, zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisje do środowiska oraz przewidziane sposoby zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i zagospodarowania wód opadowych nie przewiduje się występowania oddziaływań o charakterze ponadlokalnym. Oddziaływania będą dotyczyły przede wszystkim terenu objętego przedsięwzięciem oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa.

Przewidywany moment rozpoczęcia oddziaływania na środowisko będzie związany z rozpoczęciem prac przygotowawczych i budowlanych, w szczególności robót

geodezyjnych, ziemnych oraz wykonywania infrastruktury technicznej i drogowej. Wraz z postępem prac i zagospodarowywaniem kolejnych części terenu będą sukcesywnie pojawiały się oddziaływania związane z realizacją poszczególnych budynków mieszkalnych.
Ze względu na przyjęty etapowy sposób realizacji przedsięwzięcia poszczególne budynki nie będą powstawały jednocześnie, lecz sukcesywnie, stosownie do potrzeb inwestora i zainteresowania rynku nieruchomości. W związku z tym oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy będzie narastało stopniowo, wraz z oddawaniem do użytkowania kolejnych budynków i zasiedlaniem poszczególnych działek.
Planowane przedsięwzięcie będzie powodowało trwałe przekształcenie sposobu użytkowania terenu, większość związanych z nim uciążliwości eksploatacyjnych będzie miała charakter typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oddziaływania na etapie realizacji będą okresowe i odwracalne, oddziaływania eksploatacyjne będą występowały sukcesywnie wraz z rozwojem projektowanego osiedla.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Wystąpienie oddziaływań związanych z realizacją przedsięwzięcia jest prawdopodobne i wynika bezpośrednio z planowanego przekształcenia terenu rolniczego w obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
Na etapie realizacji przewiduje się występowanie okresowych oddziaływań związanych z prowadzeniem robót ziemnych, budową dróg wewnętrznych oraz sieci uzbrojenia terenu. Będą one obejmować przede wszystkim emisję hałasu, pyłów i spalin z pracy maszyn budowlanych i transportu, a także czasowe przekształcenie powierzchni gruntu.
Na etapie eksploatacji prawdopodobne będą oddziaływania o charakterze stałym, związane z użytkowaniem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zwiększonym ruchem pojazdów, poborem wody, odprowadzaniem ścieków bytowych, wytwarzaniem odpadów komunalnych oraz odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych. Skala tych oddziaływań będzie zwiększać się sukcesywnie wraz z realizacją i zasiedlaniem kolejnych budynków.
Oddziaływania będą miały zasadniczo charakter lokalny, a na etapie budowy – okresowy i odwracalny. Ich występowanie jest przewidywalne i związane z typowym zakresem robót budowlanych oraz późniejszym użytkowaniem zabudowy mieszkaniowej. Przy zastosowaniu rozwiązań ograniczających emisje oraz prawidłowej realizacji gospodarki wodno-ściekowej nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań o charakterze awaryjnym lub niekontrolowanym.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

W trakcie realizacji przedsięwzięcia roboty budowlane prowadzone będą z zachowaniem zasad ochrony środowiska oraz obowiązujących przepisów prawa. Zakres robót zostanie ograniczony do terenu objętego inwestycją, a zajęcie terenów przyległych będzie ograniczone do niezbędnego minimum.

Warstwa urodzajna gleby (humus) zdjęta podczas robót ziemnych zostanie czasowo zdeponowana w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji, a następnie wykorzystana do wykonania terenów zieleni oraz rekultywacji powierzchni biologicznie czynnych. Nadmiar mas ziemnych zostanie wykorzystany do ukształtowania terenu lub przekazany podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Realizacja przedsięwzięcia nie wymaga planowej wycinki drzew i krzewów. W przypadku wystąpienia pojedynczych kolizji z istniejącą zielenią zakres ewentualnych prac zostanie ograniczony do niezbędnego minimum oraz przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko podczas prowadzenia robót budowlanych zastosowane zostaną następujące rozwiązania:

- organizacja zaplecza budowy w sposób ograniczający możliwość zanieczyszczenia gruntu i wód,
- wykorzystywanie wyłącznie sprawnego technicznie sprzętu budowlanego posiadającego aktualne badania techniczne,
- prowadzenie robót budowlanych wyłącznie w porze dziennej,
- okresowe zraszanie dróg technologicznych i miejsc narażonych na pylenie podczas długotrwałych okresów bezopadowych,
- selektywne magazynowanie odpadów budowlanych oraz ich przekazywanie uprawnionym odbiorcom,
- bieżące utrzymywanie porządku na placu budowy,
- zabezpieczenie materiałów sypkich przed rozwiewaniem oraz ograniczenie wtórnego pylenia,
- tankowanie i serwisowanie maszyn budowlanych poza terenem inwestycji lub w miejscach odpowiednio zabezpieczonych przed możliwością zanieczyszczenia środowiska.

Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie realizacji będzie miało charakter krótkotrwały, lokalny i odwracalny. Źródłem okresowych uciążliwości będą przede wszystkim prace ziemne, ruch pojazdów transportujących materiały budowlane oraz praca maszyn budowlanych. Oddziaływania te ustaną całkowicie po zakończeniu robót. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza, zanieczyszczenia gleb ani wód. Funkcjonowanie projektowanego osiedla będzie odpowiadało charakterowi typowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte rozwiązania techniczne oraz organizacyjne zapewniają zachowanie obowiązujących standardów jakości środowiska, a oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie będzie wykraczało poza granice terenu objętego inwestycją. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia interesów osób trzecich ani nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami , w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja

o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Na terenie na którym planuje się inwestycję oraz w obszarze jego oddziaływania nie istnieją ani się są planowane do realizacji przedsięwzięcia których oddziaływania mogłyby się kumulować.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

Projektowane przedsięwzięcie zostało zaplanowane z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz obowiązujących wymagań ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne mają na celu ograniczenie do minimum oddziaływania inwestycji zarówno na etapie jej realizacji, jak i późniejszej eksploatacji. Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną została zaprojektowana w sposób zapewniający racjonalne wykorzystanie terenu oraz zachowanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przyjęte rozwiązania ograniczają stopień uszczelnienia terenu, umożliwiają naturalną infiltrację wód opadowych oraz zapewniają właściwe gospodarowanie wodami opadowymi i ściekami bytowymi.

W związku z powyższym, ze względu na skalę, rodzaj przedsięwzięcia, a także możliwe jego oddziaływanie na stan środowiska oraz biorąc pod uwagę uzyskanie opinii organów wypowiadających się w przedmiotowej sprawie z zakresu ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska uznano, iż nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wymaganej w art. 63 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.

P o u c z e n i e

1. Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Wójta Gminy Główczyce. Termin wynosi 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Dla stron zawiadamianych w drodze publicznego obwieszczenia (art. 74 ust. 3 ustawy ooś w związku z art. 49 k.p.a.) doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia wobec Wójta Gminy Główczyce. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a k.p.a.).

3. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem tego terminu, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 k.p.a.).
4. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, oraz do zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a tej ustawy. Wniosek składa się lub zgłoszenia dokonuje się w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna (art. 72 ust. 3 ustawy ooś).
5. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, pod dwoma warunkami. Po pierwsze, wnioskodawca albo podmiot, na który przeniesiono decyzję, musi otrzymać od Wójta Gminy Główczyce stanowisko, że warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji są aktualne. Po drugie, stanowisko to musi zostać otrzymane przed upływem terminu 6 lat. Stanowisko zajmuje się na wniosek, który uwzględnia informacje o stanie środowiska i o możliwości realizacji warunków decyzji. Wniosek można złożyć nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Stanowisko zajmuje się w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie (art. 72 ust. 4 i 4a ustawy ooś).
6. Decyzja wiąże organy wydające decyzje określające warunki korzystania ze środowiska w zakresie, w jakim ma być przy nich uwzględniona. Wiąże też organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, oraz organy przyjmujące zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a tej ustawy (art. 86 ustawy ooś).
7. Wójt Gminy Główczyce jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, przenieść decyzję na rzecz innego podmiotu, jeżeli podmiot ten przyjmuje warunki w niej zawarte. Stronami postępowania o przeniesienie decyzji są podmioty, między którymi ma nastąpić przeniesienie (art. 72a ustawy ooś).
8. Decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich.
9. Czynności zakazane wobec gatunków chronionych, w tym niszczenie ich siedlisk lub gniazd, płoszenie i przenoszenie, wymagają zezwolenia wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Pełnomocnik,
3. Strony postępowania poprzez obwieszczenie,
4. RDOŚ w Gdańsku ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk,
5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Piotra Skargi 8, 76-200 Słupsk,
6. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Aleja Grunwaldzka 184, 80-266 Gdańsk,
7. A/a

Charakterystyka przedsięwzięcia

Załącznik do decyzji znak: ROCHŚ-K.6220.16.2026 z dnia 24 listopada 2026r. dla przedsięwzięcia pn. „Podział nieruchomości oraz wydzieleniu 385 działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budową niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej na działkach nr 13/6 i 8 w obrębie Równo, gmina Główczyce, powiat słupski, woj. pomorskie”.

Inwestycja zaplanowana jest na terenach działek nr 8 i 13/6 obręb ewidencyjny Równo. Teren jest niezabudowany i wykorzystywany rolniczo jako intensywne uprawiane grunty orne. Łączna powierzchnia terenu to 27,74 ha w tym klasy bonitacyjne: RIIIb – 8,49 ha, RIVa – 0,93 ha, RIVb – 3,51 ha, RV- 14,74 ha, RVI-0,07 ha. Na terenie inwestycji nie występują lasy, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia, oczka wodne ani rowy melioracyjne o charakterze naturalnym. Teren inwestycji przylega od strony zachodniej bezpośrednio do zwartej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Równo i nie prowadzi do rozproszenia zabudowy oraz tworzenia odizolowanych, pozbawionych infrastruktury enklaw osadniczych pośrodku pól uprawnych.

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się wydzielenie 385 działek budowlanych o zróżnicowanej powierzchni, dostosowanej do przyjętej koncepcji urbanistycznej oraz ukształtowania terenu. Każda z działek będzie przeznaczona pod możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, obejmującym w szczególności dojścia i dojazdy do budynku, miejsca postojowe oraz przyłącza infrastruktury technicznej.

Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wynosząca 100 m², powierzchnia pozostałych terenów utwardzonych na jednej działce – do 150 m².

Projektowany układ drogowy będzie stanowił odrębny element zagospodarowania nieruchomości. Łączna powierzchnia terenów przyjętych w bilansie jako zabudowane lub utwardzone, obejmująca powierzchnię dachów budynków, pozostałych nawierzchni utwardzonych na działkach oraz projektowanych dróg, wyniesie 138 824 m², tj. 13,8824 ha.

Obsługa komunikacyjna projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej odbywać się będzie za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych, które zapewnią dojazd do wszystkich wydzielonych działek budowlanych. Układ drogowy zostanie powiązany z istniejącą siecią dróg publicznych, umożliwiając obsługę komunikacyjną całego obszaru inwestycji.

Drogi będą służyły przede wszystkim obsłudze ruchu lokalnego związanego z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej, w tym ruchu samochodów osobowych, pojazdów dostawczych i pojazdów służb komunalnych oraz ratowniczych.

Nie zakłada się prowadzenia na terenie przedsięwzięcia działalności przemysłowej ani transportu ciężkiego związanego z obsługą zakładów produkcyjnych.

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę odbywać się będzie z gminnej sieci wodociągowej, poprzez projektowaną sieć rozdzielczą oraz indywidualne przyłącza doprowadzone do poszczególnych działek. Woda wykorzystywana będzie na potrzeby bytowe mieszkańców oraz do zwykłego użytkowania gospodarstw domowych.

Ścieki bytowe powstające w projektowanych budynkach mieszkalnych odprowadzane będą za pomocą projektowanej kanalizacji sanitarnej, pracującej w systemie grawitacyjnym. Następnie ścieki kierowane będą do projektowanej przepompowni ścieków, skąd za

pośrednictwem rurociągu tłocznego zostaną przekazane do istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej, prowadzącej do oczyszczalni ścieków.
Nie przewiduje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu ani do wód powierzchniowych.
Wody opadowe i roztopowe powstające na terenie projektowanej zabudowy będą zagospodarowywane z uwzględnieniem rodzaju powierzchni, z których będą pochodzić.
Wody opadowe z powierzchni dachów budynków mieszkalnych oraz pozostałych nawierzchni utwardzonych znajdujących się na poszczególnych działkach będą zagospodarowywane w granicach tych nieruchomości poprzez ich rozsączanie do gruntu. Rozwiązanie to umożliwi zatrzymanie wód w obrębie terenu, na którym powstają, oraz ograniczenie odpływu powierzchniowego.
Wody z projektowanych dróg wewnętrznych te będą ujmowane za pomocą wpustów ulicznych i odprowadzane do projektowanej kanalizacji deszczowej. Następnie kierowane będą do podziemnych urządzeń infiltracyjnych zlokalizowanych w pasach drogowych, które zapewnią ich retencję oraz stopniowe wprowadzanie do gruntu.
Przyjęte rozwiązania mają na celu ograniczenie szybkiego odpływu wód opadowych z terenu inwestycji oraz utrzymanie możliwie dużej części wód w obrębie obszaru, na którym powstają. Nie przewiduje się kierowania wód opadowych z terenu przedsięwzięcia bezpośrednio do pobliskich cieków lub rowów.
Podstawowym źródłem ciepła dla projektowanych budynków mieszkalnych będą indywidualne pompy ciepła, wykorzystywane również do przygotowania ciepłej wody użytkowej. Nie przewiduje się stosowania indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi ani budowy sieci gazowej.
Dopuszcza się możliwość wyposażenia budynków w instalacje fotowoltaiczne, służące do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne gospodarstw domowych. Zastosowanie pomp ciepła oraz możliwość wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych pozwolą ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza związaną z ogrzewaniem budynków.
Na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą odpady związane z prowadzeniem robót przygotowawczych, ziemnych, budowlanych i montażowych. Odpady te będą gromadzone w sposób selektywny, w wyznaczonych miejscach, z uwzględnieniem właściwości poszczególnych rodzajów odpadów, a następnie przekazywane podmiotom posiadającym wymagane uprawnienia do ich transportu, odzysku lub unieszkodliwiania.
Na etapie eksploatacji zabudowy powstawać będą przede wszystkim odpady komunalne związane z użytkowaniem gospodarstw domowych. Odpady będą gromadzone selektywnie w szczelnych pojemnikach lub kontenerach zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, a następnie odbierane w ramach systemu gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującego na terenie gminy Główczyce.
Nie przewiduje się prowadzenia działalności produkcyjnej ani technologicznej, która wiązałaby się z powstawaniem odpadów przemysłowych.
Realizacja przedsięwzięcia obejmować będzie prace związane z przygotowaniem terenu, wykonaniem projektowanego układu komunikacyjnego oraz budową infrastruktury technicznej, a następnie zagospodarowywaniem poszczególnych działek budowlanych poprzez realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Prace budowlane będą prowadzone z wykorzystaniem typowego sprzętu i maszyn budowlanych, w tym urządzeń do robót ziemnych, transportu materiałów, wykonywania nawierzchni drogowych oraz montażu sieci infrastruktury technicznej. W trakcie robót mogą występować okresowe emisje hałasu, spalin i pyłów, związane z pracą maszyn oraz ruchem pojazdów obsługujących budowę.

W celu ograniczenia uciążliwości na etapie realizacji przewiduje się stosowanie sprawnego technicznie sprzętu, ograniczanie jednoczesnej pracy najgłośniejszych urządzeń, prowadzenie prac w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, oraz ograniczanie pylenia, w szczególności podczas suchych i wietrznych warunków pogodowych.
Zaplecze budowy zostanie ograniczone do niezbędnego minimum. Tankowanie i serwisowanie maszyn będzie prowadzone w miejscach do tego przeznaczonych. Na terenie zaplecza przewiduje się dostępność sorbentów i środków umożliwiających usunięcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Materiały budowlane i odpady będą magazynowane w sposób uporządkowany, zabezpieczający przed zanieczyszczeniem gruntu i wód.
Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo, w miarę zagospodarowywania kolejnych części terenu. Nie zakłada się jednoczesnej realizacji wszystkich 385 budynków mieszkalnych. Oznacza to, że zabudowa będzie powstawać stopniowo, wraz z rozwojem poszczególnych nieruchomości.
Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcie będzie funkcjonowało jako zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący budynki mieszkalne, tereny zieleni przydomowej, drogi wewnętrzne oraz infrastrukturę techniczną służącą obsłudze nieruchomości.
Oddziaływania związane z eksploatacją będą typowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Będą wynikały przede wszystkim z ruchu pojazdów osobowych, funkcjonowania urządzeń technicznych budynków, w tym pomp ciepła, zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz wytwarzania odpadów komunalnych.
Nie przewiduje się prowadzenia na terenie przedsięwzięcia działalności przemysłowej, produkcyjnej ani usługowej o charakterze powodującym istotne zwiększenie emisji zanieczyszczeń do powietrza lub emisji hałasu. Funkcja terenu po realizacji inwestycji pozostanie funkcją mieszkaniową.
W ramach zagospodarowania poszczególnych działek przewiduje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnych i urządzenie zieleni przydomowej. Rozwiązania te, w połączeniu z lokalnym zagospodarowaniem wód opadowych, będą sprzyjały utrzymaniu retencji terenowej i ograniczaniu negatywnych skutków uszczelnienia powierzchni.



Elektronicznie podpisany przez
Rafał Teterka
Data: 2026-11-24 14:07:32+01:00