

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 2 pkt 2 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku Pana Adama Kołodziejczyka o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 85/21, 85/23, 85/24, 85/27, 85/29, 85/30, 85/31 w obrębie ewidencyjnym Dunowo, w gminie Świeszyno, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie,

stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 85/21, 85/23, 85/24, 85/27, 85/29, 85/30, 85/31 w obrębie ewidencyjnym Dunowo, w gminie Świeszyno, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

Określam następujące warunki i wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ochrony środowiska gruntowo – wodnego oraz ochrony cennych wartości przyrodniczych:

- 1. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00 – 22:00.**
- 2. W przypadku rozpoczęcia i prowadzenia prac 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 prowadzenie prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd.**
- 3. Na czas przerw roboczych zabezpieczyć wykopy budowlane przed możliwością przedostania się do nich drobnych zwierząt. Regularnie kontrolować teren prowadzonych prac, a zwłaszcza wykopów budowlanych, pod kątem ewentualnego uwięzienia w nich zwierząt. Wszelkie zwierzęta, które dostaną się do wykopów, należy przenieść w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa.**
- 4. Prace budowlane prowadzić w sposób ograniczający ryzyko zanieczyszczenia gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych substancjami ropopochodnymi.**

5. Do realizacji przedsięwzięcia należy wykorzystywać wyłącznie sprawne technicznie maszyny, urządzenia i środki transportu, utrzymywane w należyтым stanie technicznym.
 6. Teren budowy należy wyposażyć w sorbenty oraz środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 7. Zaplecze budowy oraz miejsca postoju sprzętu budowlanego należy zorganizować w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem poprzez jego uszczelnienie np. ułożeniem warstwy folii.
 8. Ścieki bytowe na etapie realizacji należy gromadzić w szczelnych, przenośnych urządzeniach sanitarnych i przekazywać do oczyszczalni ścieków za pośrednictwem uprawnionych podmiotów.
 9. Odpady powstające podczas realizacji przedsięwzięcia należy magazynować selektywnie i przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
 10. W przypadku wystąpienia awarii sprzętu, skutkującej wyciekami substancji niebezpiecznych, niezwłocznie należy podjąć działania zmierzające do usunięcia zanieczyszczeń oraz zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego.
 11. Wody opadowe i roztopowe, z terenu budowy, należy zagospodarowywać w granicach terenu inwestycji bez powodowania szkód na gruntach sąsiednich.
 12. W przypadku uszkodzenia ewentualnych urządzeń drenarskich lub melioracyjnych należy je odbudować lub przywrócić ich sprawność techniczną.
 13. Projektowaną zabudowę zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe powstające w związku z eksploatacją projektowanej zabudowy, odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
 14. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych należy zagospodarowywać w granicach nieruchomości poprzez ich retencję i infiltrację do gruntu.
 15. Należy zachować możliwie największy udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiającej naturalną infiltrację wód opadowych do gruntu.
 16. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed możliwością przenikania zanieczyszczeń do gruntu i wód.
 17. Eksploatację i realizację przedsięwzięcia należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych oraz nieutrudniający osiągnięcia celów środowiskowych określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.
 18. Inwestor ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody w środowisku gruntowo-wodnym powstałe na etapie realizacji inwestycji.
 19. Realizacja inwestycji powinna odbywać się pod stałym nadzorem zapewniającym przestrzeganie zasad ochrony środowiska.
- Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

Pan Adam Kołodziejczyk, wnioskiem z dnia 27.05.2026 r. wystąpił do Wójta Gminy Świeszyno o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 85/21, 85/23, 85/24, 85/27, 85/29, 85/30, 85/31 w obrębie ewidencyjnym Dunowo, w gminie Świeszyno, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

Do wniosku dołączono następujące dokumenty:

- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej w postaci papierowej obejmującą przewidywany teren na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu,
- mapę w postaci papierowej i elektronicznej w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych obejmującą przewidywany teren na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej na informatycznych nośnikach danych (4 szt. CD),
- wypisy z rejestru gruntów,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Po zweryfikowaniu kompletności dokumentacji, zgodnie z art. 61 par. 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, dnia 08.06.2026 r. pismem znak: OS.6220.5.2026 Wójt Gminy Świeszyno zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 85/21, 85/23, 85/24, 85/27, 85/29, 85/30, 85/31 w obrębie ewidencyjnym Dunowo, w gminie Świeszyno, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

Wnioskodawca zakwalifikował planowaną inwestycję do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie art. 61 ust. 2 w związku z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ocenę oddziaływania na środowisko, stanowiącą część postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przeprowadza organ właściwy do wydania tej decyzji. Organem właściwym do wydania decyzji dla planowanego przedsięwzięcia jest wójt.

Tutejszy organ na etapie rozpatrywania wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadził wymaganą przepisami prawa procedurę administracyjną dotyczącą potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w tym konieczności sporządzenia, jak i zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 08.06.2026 r. zwrócono się do Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koszalinie, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie a także do Dyrektora Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii dotyczącej konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Świeszyno obwieszczeniem z dnia 08.06.2026 r. znak: OS.6220.5.5.2026 poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz podjętych czynnościach w toku postępowania. Obwieszczenie podano do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urząd Gminy Świeszyno oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Świeszynie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Dunowo w dniach od 08.06.2026 r. do 22.06.2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem znak: WST-K.4220.151.2026.BM z dnia 22.06.2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ochrony środowiska gruntowo – wodnego oraz ochrony cennych wartości przyrodniczych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak: SK.ZZŚ.4130.129.2026.DL z dnia 25.06.2026 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wydanie decyzji w zakresie:

1. Przedłożenia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia zawierającej dane identyfikujące inwestora tj.: imię i nazwisko albo nazwę podmiotu, adres siedziby lub miejsca zamieszkania, ewentualnie dane pełnomocnika (jeżeli występuje), zgodnie z wymaganiami art. 62a ustawy OOS.
2. Przedłożenia brakujących załączników, stanowiących integralną część Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, w szczególności:
 - a) dokumentacji kartograficznej: aktualnej mapy ewidencyjnej obejmującej teren inwestycji i obszar jej oddziaływania, mapy z oznaczeniem lokalizacji przedsięwzięcia oraz granic działek objętych wnioskiem,
 - b) dokumentów ewidencyjnych: wypisu z ewidencji gruntów dla działek objętych inwestycją,
 - c) zagospodarowania terenu: czytelnego rysunku inwestycji (plan sytuacyjno-wysokościowy) z zaznaczeniem: budynków, dróg, powierzchni utwardzonych, infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym Wójt Gminy Świeszyno dnia 29.06.2026 r. pismem znak: OS.6220.5.6.2026 wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia we wskazanym przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zakresie. Uzupełnienia otrzymano 07.07.2026 r., wobec czego Wójt Gminy Świeszyno pismem z dnia 09.07.2026 r. przedłożył uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie a także Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Koszalinie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak: WST-K.4220.151.2026.BM.2 z dnia 15.07.2026 r. poinformował, że przedłożone materiały

nie stanowią nowego materiału dowodowego w sprawie o treści mogącej wpłynąć merytorycznie na stanowisko Organu zawarte w postanowieniu z dnia 22.06.2026 r. znak WST-K.4220.151.2026.BM.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w dniu 23.07.2026 r. wydał opinię znak: SK.ZZŚ.4130.129.1.2026.DL, w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych i wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji środowiskowej określonych warunków i wymagań.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie nie wydał opinii, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych wynosi 2,9787 ha, która w całości zostanie przekształcona w wyniku realizacji planowanej zabudowy mieszkalnej, utwardzeń terenu pod drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe, a także realizacji zieleni urządzonej. Projektowana powierzchnia zabudowy wyniesie do ok. 6750 m², powierzchnia utwardzeń ciągów pieszych z miejscami parkingowymi do ok. 8100 m², powierzchnia utwardzeń szutrowych (drogi wewnętrzne) do ok. 3000 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 11937 m².

Działki inwestycyjne stanowią grunty orne klasy RIVb, nieużytkowane rolniczo. Przedsięwzięcie projektuje się w otoczeniu gruntów ornych oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Teren objęty wnioskiem jest nieogrodzony i stanowi niezabudowany obszar. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję występują zadrzewienia, których wycinki nie przewiduje się w związku z realizacją inwestycji.

Teren przeznaczony pod realizację przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przyjęto, iż maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 250 m². Planowane budynki zostaną wybudowane w technologii tradycyjnej murowano – żelbetowej, prefabrykowanej lub drewnianej, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym. Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalną wysokość do 10 m n.p.t. W ramach niniejszego przedsięwzięcia wraz z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie równocześnie infrastruktura towarzysząca, umożliwiająca późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzna droga dojazdowa umożliwiająca dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz sieci uzbrojenia terenu.

Dojazd do terenu inwestycyjnego zostanie zapewniony z drogi publicznej – działki nr 88, dalej poprzez działkę nr 85/13 w obrębie Dunowo.

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikającej przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego oraz ruchu pojazdów transportowych. Ze względu na charakter prac budowlanych na etapie budowy wystąpi również niezorganizowana emisja zanieczyszczeń zawartych w spalinach maszyn i pojazdów budowlanych, a także zwiększone czasowe zapylenie powietrza, związane z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów budowlanych oraz ruchem pojazdów po terenie budowy. Jednakże ww. oddziaływania będą krótkotrwałe, ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych oraz odwracalne. Dodatkowo inwestor, w celu ograniczenia uciążliwości związanych z etapem budowy inwestycji, zobowiązał się do prowadzenia prac wyłącznie w porze

dziennej, tj. w godz. 6.00 – 22.00, co wskazano jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje indywidualną zabudowę mieszkaniową, które stanowią niewielkie źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, a ich zasięg oddziaływania ograniczony będzie do terenu działki. Biorąc powyższe pod uwagę nie przewiduje się, aby inwestycja na etapie eksploatacji stanowiła uciążliwości dla terenów sąsiednich i powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie. Nie przewiduje się również przekroczenia standardów jakości powietrza atmosferycznego.

Dla ograniczenia negatywnych wpływów na środowisko w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, na terenie posiadającym uszczelnioną nawierzchnię, polegającą na zastosowaniu płyt betonowych i/lub folii uszczelniającej, wyposażonego w przenośne toalety. Ścieki socjalno - bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty. Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii, co wskazano jako warunek niniejszej decyzji. Masy ziemne z wykopów zostaną rozdysponowane w granicach przedmiotowych działek, a jej nadmiar będzie zbierany w sposób selektywny i na bieżąco wywożony zgodnie z przepisami dot. gospodarki odpadami.

Planowane budynki jednorodzinne nie będą podpiwniczone, zatem inwestycja nie będzie wymagała wykonywania głębokich wykopów. Etap realizacji inwestycji będzie związany z wytwarzaniem odpadów z następujących grup, tj.:

- 15 odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach;
- 17 odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych);
- 20 odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Odpady będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty.

W fazie eksploatacji inwestycji powstawać będą przede wszystkim odpady komunalne, zarówno w części biodegradowalnej, jak i zmieszanej oraz odpady segregowane (papier, szkło, tworzywa sztuczne, metale). Wśród odpadów powstających w fazie eksploatacji nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.

Projektowane budynki mieszkalne na etapie eksploatacji zaopatrywane będą w wodę z sieci wodociągowej, a powstające ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej, co wskazano jako warunek realizacji przedsięwzięcia.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych przyjęto, że wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod planowane budynki, będą odprowadzane powierzchniowo na teren działek inwestycyjnych.

W wydanej opinii Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wskazał, że w miejscu realizacji inwestycji nie występują inne formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r., poz. 13, ze zm.), takie jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana poza wyznaczonymi korytarzami ekologicznymi oraz usytuowana w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym teren planowanego przedsięwzięcia nie stanowi miejsca

szczególnie atrakcyjnego dla zwierząt do ich bytowania i rozrodu. Z uwagi na powyższe, zarówno realizacja, jak i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie niesie za sobą ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedlisk, w tym utratę, fragmentację lub izolację siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełnionych, a także ekosystemy – ich kondycję, stabilność, odporność na zaburzenia, fragmentację i pełnione funkcje w środowisku.

Teren inwestycji obecnie nie jest użytkowany rolniczo, niemniej powierzchnia terenu działek inwestycyjnych jest częściowo przekształcona (miejsce składowania gruzu, materiałów budowlanych), w związku z powyższym można przyjąć, iż skład florystyczny jest ubogi, natomiast nie można wykluczyć bytowania na ww. terenie gatunków ptaków charakterystycznych dla krajobrazu rolniczego, dlatego w celu ograniczenia potencjalnego negatywnego oddziaływania inwestycji na awifaunę, w tym zapobiegnięcia płoszenia ornitofauny podczas składowania jaj i wychowu młodych, zobowiązano wnioskodawcę, 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 przerwać prowadzenie prac do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd. Na terenie zamierzenia inwestycyjnego nie można wykluczyć także występowania małych zwierząt, dlatego też na czas przerw w pracach budowlanych teren robót będzie zabezpieczany, aby nie doszło do uwięzienia migrujących zwierząt. Teren inwestycji będzie regularnie kontrolowany pod kątem ewentualnego uwięzienia zwierząt, a zwierzęta, które zostaną uwięzione będą przeniesione w bezpieczne miejsce, zgodnie z przepisami prawa. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, iż planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na bioróżnorodności analizowanego obszaru, jak również nie utrudni migracji zwierząt.

Z uwagi na fakt, iż do ogrzewania planowanych budynków przewidziane są niskoemisyjne źródła ciepła w postaci pomp ciepła, należy przyjąć, iż przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na klimat.

Planowana inwestycja posadowiona jest na równinach mozaikowych z przewagą terenów porolnych, a krajobraz miejscowości Dunowo nie został uznany za krajobraz priorytetowy w Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego. Przedmiotowe obiekty zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano jako budynki o wysokości do 10 m, które będą nawiązywać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Projektowana wysokość budynków mieszkalnych jest typowa dla zabudowy na terenach wiejskich. Zatem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie wyróżniać się w otoczeniu i nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Z uwagi na lokalny charakter oraz niewielką skalę przedsięwzięcia nie przewiduje się oddziaływania planowanej inwestycji na klimat i jego zmianę, zarówno na etapie budowy, jak i eksploatacji przedmiotowej inwestycji. Projektowane budynki będą ogrzewane z wykorzystaniem pomp ciepła. W ramach inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew.

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 wydanej opinii Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego

Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uznał, że przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stanu ilościowego i chemicznego JCWPd.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie:

- w jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW60009, która charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i słabym stanem ilościowym. Stan ogólny dla JCWPd określono jako słaby. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona ilościowo. Celami środowiskowymi dla JCWPd są: dobry stan chemiczny oraz dobry stan ilościowy;
- w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP RW) o nazwie Czarna, która oznaczona jest kodem RW60001544889. Jest to naturalna część wód, która charakteryzuje się umiarkowanym stanem ekologicznym oraz ogólnie złym stanem wód. Przedmiotowa JCWP RW jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i chemiczny oraz dobry stan ogólny wód.

Planowana inwestycja znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wody, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych i GZWP (Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych) oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Koszalinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie mając na uwadze zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia tj. że inwestycja nie jest zlokalizowana na ciekach i nie wiąże się z wprowadzaniem ścieków bezpośrednio do wód i do ziemi uznał, że przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne. Przedsięwzięcie nie narusza warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16.11.2022 roku w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U.2023.335). Ponadto realizacja przedsięwzięcia, w odniesieniu do osiągnięcia celów środowiskowych, nie spowoduje istotnych zmian w funkcjonowaniu JCW, jak również nie wystąpią trwałe, negatywne zmiany biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne wód tego obszaru. Jednocześnie sposób zagospodarowania i użytkowania zlewni będzie utrzymany. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie ulegnie zasadniczo zmiana sposobu regulacji stosunków wodnych na przedmiotowym obszarze. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać negatywnie na potencjał ekologiczny i stan chemiczny wód na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Cel przedsięwzięcia nie narusza celu Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Uwzględniając łącznie uwarunkowania zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko tj. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, usytuowanie przedsięwzięcia oraz rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, po przeprowadzonej analizie materiału i informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, a także biorąc pod uwagę opinie organów, odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 04.08.2026 r. pismem znak OS.6220.5.10.2026 na podstawie art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o przysługującym prawie zapoznania się i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w toku postępowania, przed wydaniem przedmiotowej decyzji. Zgodnie z art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś, strony postępowania zostały zawiadomione poprzez obwieszczenie z dnia 04.08.2026 r. znak:

OS.6220.5.11.2026 o zakończeniu postępowania. Zawiadomiono o przysługującym prawie wypowiedzenia się o zebranych dowodach w toku postępowania, przed wydaniem decyzji, w terminie 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Obwieszczenie podano do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Świeszyno oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Świeszynie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Dunowo w dniach od 04.08.2026 r. do 18.08.2026 r. Nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski co do planowanego przedsięwzięcia.

Po analizie całego materiału dowodowego, uwzględniając opinie organów, w celu zminimalizowania wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko, tut. Organ określił warunki i wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, które zabezpieczą środowisko przed oddziaływaniem inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Informacja o wydaniu przedmiotowej decyzji zostanie podana do publicznej wiadomości w BIP Urzędu Gminy Świeszyno.

POUCZENIE

Od wydanej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za pośrednictwem Wójta Gminy Świeszyno, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Świeszyno, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Świeszyno oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 decyzję niniejszą należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ww. ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna. W przypadkach określonych w art. 72 ust. 4 ustawy złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia 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 art. 72 ust. 3, od Wójta Gminy Świeszyno stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych. Wniosek, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. Adam Kołodziejczyk,
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, ul. 1 Maja 36, 75-001 Koszalin,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 111, 75-601 Koszalin,
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 136, 75-613 Koszalin.

Charakterystyka przedsięwzięcia

**polegającego na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
na działkach nr 85/21, 85/23, 85/24, 85/27, 85/29, 85/30, 85/31
w obrębie ewidencyjnym Dunowo, w gminie Świeszyno, powiat koszaliński,
województwo zachodniopomorskie**

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie do 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia całkowita działek inwestycyjnych wynosi 2,9787 ha, która w całości zostanie przekształcona w wyniku realizacji planowanej zabudowy mieszkalnej, utwardzeń terenu pod drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe, a także realizacji zieleni urządzonej. Projektowana powierzchnia zabudowy wyniesie do ok. 6750 m², powierzchnia utwardzeń ciągów pieszych z miejscami parkingowymi do ok. 8100 m², powierzchnia utwardzeń szutrowych (drogi wewnętrzne) do ok. 3000 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 11937 m².

Działki inwestycyjne stanowią grunty orne klasy RIVb, nieużytkowane rolniczo. Przedsięwzięcie projektuje się w otoczeniu gruntów orných oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Teren objęty wnioskiem jest nieogrodzony i stanowi niezabudowany obszar. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję występują zadrzewienia, których wycinki nie przewiduje się w związku z realizacją inwestycji.

Teren przeznaczony pod realizację przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia przyjęto, iż maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie przekroczy 250 m². Planowane budynki zostaną wybudowane w technologii tradycyjnej murowano – żelbetowej, prefabrykowanej lub drewnianej, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym. Projektowane domy nie będą podpiwniczone. Zakłada się, że pojedynczy budynek będzie posiadał maksymalną wysokość do 10 m n.p.t. Do ogrzewania budynków przewidziane są niskoemisyjne źródła ciepła w postaci pomp ciepła. W ramach niniejszego przedsięwzięcia wraz z realizacją poszczególnych budynków, realizowana będzie równocześnie infrastruktura towarzysząca, umożliwiająca późniejszą ich eksploatację, w tym wewnętrzna droga dojazdowa umożliwiająca dojazd do poszczególnych nieruchomości oraz sieci uzbrojenia terenu.

Dojazd do terenu inwestycyjnego zostanie zapewniony z drogi publicznej – działki nr 88, dalej poprzez działkę nr 85/13 w obrębie Dunowo.

Projektowana zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z sieci wodociągowej, natomiast powstające ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej.

W fazie realizacji planowanej inwestycji należy spodziewać się emisji hałasu, wynikającej przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego oraz ruchu pojazdów transportowych. Ze względu na charakter prac budowlanych na etapie budowy wystąpi również nieorganizowana emisja zanieczyszczeń zawartych w spalinach maszyn i pojazdów budowlanych, a także zwiększone czasowe zapylenie powietrza, związane z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów budowlanych oraz ruchem pojazdów po terenie budowy. Jednakże ww. oddziaływania będą krótkotrwałe, ograniczone bezpośrednio do terenu prowadzenia prac budowlanych oraz odwracalne. Prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6⁰⁰ - 22⁰⁰.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje indywidualną zabudowę mieszkaniową, które stanowią niewielkie źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, a ich zasięg oddziaływania ograniczony będzie do terenu działki. Nie przewiduje się, aby inwestycja na etapie eksploatacji stanowiła uciążliwości dla terenów sąsiednich i powodowała przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie. Nie przewiduje się również przekroczenia standardów jakości powietrza atmosferycznego.

W fazie eksploatacji inwestycji powstawać będą przede wszystkim odpady komunalne, zarówno w części biodegradowalnej, jak i zmieszanej oraz odpady segregowane (papier, szkło, tworzywa sztuczne, metale).

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych przyjęto, że wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz ze szczelnych terenów utwardzonych w obrębie działek przeznaczonych pod planowane budynki, będą odprowadzane powierzchniowo na teren działek inwestycyjnych.

W miejscu realizacji inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 z późn. zm.). Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana poza wyznaczonymi korytarzami ekologicznymi oraz usytuowana w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym teren planowanego przedsięwzięcia nie stanowi miejsca szczególnie atrakcyjnego dla zwierząt do ich bytowania i rozrodu.

Zarówno realizacja, jak i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie niesie za sobą ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności gatunków chronionych, rzadkich lub ginących oraz ich siedlisk, w tym utratę, fragmentację lub izolację siedlisk oraz zaburzenia funkcji przez nie pełnionych, a także ekosystemy – ich kondycję, stabilność, odporność na zaburzenia, fragmentację i pełnione funkcje w środowisku.

Z uwagi na możliwość bytowania na ww. terenie gatunków ptaków charakterystycznych dla krajobrazu rolniczego, w przypadku rozpoczęcia robót ziemnych w okresie lęgowym ptaków, czynności te prowadzone będą wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem ornitologicznym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez ptaki i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych. W przypadku wykrycia lęgów awifauny, prace zostaną przerwane do czasu stwierdzenia przez ornitologa wyprowadzenia młodych z gniazd. Teren robót będzie zabezpieczany i kontrolowany, pod kątem ewentualnego uwięzienia migrujących zwierząt.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, iż planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na bioróżnorodności analizowanego obszaru, jak również nie utrudni migracji zwierząt.

Z uwagi na fakt, iż do ogrzewania planowanych budynków przewidziane są niskoemisyjne źródła ciepła w postaci pomp ciepła, należy przyjąć, iż przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na klimat.

Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie wyróżniać się w otoczeniu i nie będzie negatywnie oddziaływać na krajobraz.

Skala oraz lokalizacja przedsięwzięcia w znacznej odległości od granicy państwa nie wskazuje na możliwość wystąpienia oddziaływania transgranicznego.