

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 572), w związku z art. 71, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Anny i Ryszarda Wróblewskich ul. Partyzantów 3, 83-425 Dziemiany reprezentowanych przez pełnomocnika Radosława Kreft, ul. Asnyka 21, 83-400 Kościerzyna oraz działając w oparciu o:

- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie - nr SZNS.9022.433.2025.MS z dnia 30.05.2025 r.,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, zawartą w postanowieniu znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.291.2025.DN.2 z dnia 20.06.2025 r.,
- opinię Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach – nr GC.ZZŚ.4901.90.2025.PG z dnia 14 listopada 2025 r.,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia polegającego na budowie 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w wydzieleniu działek budowlanych i drogi dojazdowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce nr 196/19 w obrębie ewidencyjnym Dziemiany, gmina Dziemiany, powiat kościerski, województwo pomorskie,

Wójt Gminy Dziemiany

orzeka

I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: **„Budowa siedemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z wydzieleniem działek budowlanych i drogi dojazdowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce nr 196/19 w obrębie ewidencyjnym Dziemiany, gmina Dziemiany”**.

II. Określić następujące środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia – istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania oraz likwidacji przedsięwzięcia:

1. Warunki dotyczące etapu realizacji przedsięwzięcia:

- 1) Projekt budowlany winien zakładać rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne minimalizujące oddziaływanie na środowisko zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji, w szczególności:

- a) prace ziemne i budowlane prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października oraz poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów oraz przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego;
- b) podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; każdorazowo przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; wyniki nadzoru potwierdzić w protokole z nadzoru przyrodniczego;
- c) przed rozpoczęciem prac budowlanych wygrodzić płotkiem z siatki herpetologicznej północną oraz wschodnią granicę działki, w celu uniemożliwienia migracji płazów na teren budowy;
- d) drzewa rosnące w sąsiedztwie planowanych prac, przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed ewentualnym uszkodzeniem poprzez odeskowanie (bez uszkodzenia kory) lub owinięcie matami;
- e) miejsca postoju maszyn i urządzeń budowlanych, stwarzających zagrożenie zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego substancjami ropopochodnymi szczelnie utwardzić oraz wyposażyć w maty sorpcyjne;
- f) sypkie materiały budowlane zabezpieczyć przed rozwiewaniem w celu zapobiegania wtórnej emisji zanieczyszczeń pyłowych poprzez ich osłonięcie, np. plandekami;
- g) do nasadzeń wykorzystywać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłkodajnych i nektarodajnych
- h) w trakcie realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia powstające odpady gromadzone będą w wyznaczonym miejscu, w sposób selektywny i przekazywane uprawnionym firmom w celu ich dalszego wykorzystania, przetworzenia lub składowania w wyznaczonym miejscu;
- i) porządek na terenie budowy i jej zaplecza będzie utrzymany dzięki odpowiedniej liczbie i lokalizacji pojemników na odpady stałe;
- j) zachowana zostanie szczelność zastosowanych materiałów użytych w inwestycji, zapobiegające przedostawaniu się wycieków z maszyn, pojazdów do gruntu i wody;
- k) przewożone w trakcie prac budowlanych materiały budowlane sypkie zabezpieczone będą przed pyleniem;
- l) w trakcie prowadzenia robót budowlanych zapewnione zostanie bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz to, by prowadzone roboty nie stwarzały uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby) powodowanymi pracą urządzeń, dla zdrowia ludzi i środowiska;
- m) prace budowlane i montażowe realizować w porze dziennej w godzinach 6:00 –

18:00 z przestrzeganiem reżimów technologicznych, przepisów bhp i ochrony środowiska;

- n) niebezpieczne substancje jak paliwa, materiały bitumiczne w trakcie budowy przechowywać odpowiednio aby były spełnione warunki ppoż. i ochrony środowiska, gospodarki odpadami;
- o) wszystkie odsłonięte podczas wykonywania wykopów i prac budowlano-montażowych urządzenia podziemne należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami;
- p) w celu ograniczenia emisji do powietrza do ogrzewania pomieszczeń zastosować niskoemisyjne źródło ciepła;
- q) zapotrzebowanie w wodę na etapie eksploatacji inwestycji zapewnić z lokalnej sieci wodociągowej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- r) do ogrzewania budynków stosować źródła niskoemisyjne; stosować rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;
- s) zapotrzebowanie w energię elektryczną zapewnić z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- t) odpady wytwarzane podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia składować selektywnie w szczelnych pojemnikach i zapewnić ich sukcesywny wywóz przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na ich zagospodarowanie;
- u) realizacja przedsięwzięcia wraz z towarzyszącą infrastrukturą powinna być wykonana zgodnie z projektem, uwzględniając wszystkie rozwiązania eliminujące zagrożenia związane z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego;
- v) Zaplecze oraz bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu, aby zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego; magazynowanie olejów, smarów i materiałów niezbędnych do eksploatacji i konserwacji sprzętu powinno odbywać się poza miejscem realizacji prac;
- w) Używać tylko sprawnego i sprawdzonego sprzętu w celu uniknięcia wycieku substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego;
- x) Wyposażyć plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych;
- y) Wszystkie awaryjne zdarzenia wiążące się z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego substancjami szkodliwymi, w tym ropopochodnymi usunąć natychmiast po wystąpieniu zdarzenia.
- z) Na etapie budowy zapewnić pracownikom zaplecze sanitarne; przenośne toalety ze szczelnym zbiornikiem oraz zapewnić systematyczny wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną firmę.
- aa) Teren, na którym prowadzone będą prace budowlane oraz montażowe należy uporządkować.
- bb) W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych Inwestor zobowiązany jest do uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

2. Warunki dotyczące etapu funkcjonowania – eksploatacji inwestycji:

- 1) Ścieki socjalno – bytowe z nowoprojektowanych budynków odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych; w przypadku wystąpienia takiej możliwości, należy przyłączyć się do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) Szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe powinny posiadać odpowiednie atesty szczelności w celu pełnej ochrony środowiska gruntowo – wodnego przed wyciekami zanieczyszczeń.
- 3) Należy prowadzić systematyczny monitoring napełniania oraz wywozu nieczystości ciekłych; zapewnić systematyczny odbiór ścieków socjalno – bytowych przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na ich zagospodarowanie.

III. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku do niniejszej decyzji, stanowiącą jej integralną część.

UZASADNIENIE

W dniu 15.04.2025 r. wpłynął wniosek Państwa Anny i Ryszarda Wróblewskich złożony przez pełnomocnika Radosława Kreft w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Budowa siedemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z wydzieleniem działek budowlanych i drogi dojazdowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce nr 196/19 w obrębie ewidencyjnym Dziemiany, gmina Dziemiany”**.

Do wniosku dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia, wraz z zapisem w formie elektronicznej na informatycznych nośnikach danych, kopia mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obszar, na którym będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

Przedsięwzięcie zajmuje obszar o powierzchni 2,0589 ha w związku z powyższym kwalifikuje się do powyższego paragrafu

Przedsięwzięcie położone będzie na obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie, Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego. Teren inwestycyjny przewidziany pod zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą infrastrukturą posiadać będzie powierzchnię do 2,0589ha, co stanowi całą powierzchnię

działki nr 196/19 obrębzie Dziemiany.

Zawiadomieniem nr RIOŚ.6220.1.2025.RO z dnia 12 maja 2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i możliwości złożenia uwag i wniosków poprzez obwieszczenie.

W przedmiotowym postępowaniu wystąpiono pismami z dnia 12 maja 2025 roku do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie o wyrażenie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie w piśmie Wójt Gminy Dziemiany oświadczył, iż działka nr 196/19, obr. Dziemiany nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na powyższe Państwowy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.291.2025.DN.2 z dnia 20.06.2025 r., wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Również Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kościerzynie pismem znak: SZNS.9022.433.2025.MS z dnia 30.05.2025 r., stwierdził, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jako Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Chojnicach opinią znak: GC.ZZŚ.4901.90.2025.PG z dnia 14 listopada 2025 r., stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania niniejszego przedsięwzięcia. Po otrzymaniu uzgodnień analizując aktualną sytuację tutejszy urząd stwierdził, iż zmienił się nr działki planowanego przedsięwzięcia z 196/17 na 196/19 oraz zmieniła się także powierzchnia przedsięwzięcia. Mając powyższe na uwadze zachodziła potrzeba ponownego wystąpienia o opinie do organów opiniujących. 24.11.2025 r. Wójt Gminy Dziemiany wezwał pełnomocnika do aneksu karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z aktualnymi załącznikami oraz zmiany tytułu przedsięwzięcia.

10.12.2025 wpłynęły uzupełnienia inwestora. W dniu 12.12.2025 r. Wójt Gminy Dziemiany przesłał zaktualizowane dokumenty do instytucji opiniujących. W odpowiedzi na powyższe Państwowy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.291.2025.DN.4 z dnia 17.12.2025 r., podtrzymał opinie wydaną już w przedmiotowej sprawie. Również Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kościerzynie pismem znak: SZNS.9022.1525.2025.MS z dnia 04.02.2026 r., podtrzymał opinie wydaną już w przedmiotowej sprawie. Jako Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Chojnicach opinią znak: GC.ZZŚ.4901.90.2025.2026.PG z dnia 09.01.2026r., podtrzymał opinie wydaną już w przedmiotowej sprawie. W dniu 09.02.2026 roku Wójt Gminy Dziemiany zawiadamia, że zakończył zbieranie materiałów dowodowych oraz o możliwości zapoznania się stronom z materiałami. Analizując kryteria określone w art. 63 ww. ustawy oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, Wójt Gminy Dziemiany wziął pod uwagę:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie siedemnastu budynków mieszkalnych

podpiwniczonych z poddaszem użytkowym wraz z wydzieleniem działek mieszkalnych oraz drogi wewnętrznej na terenie działki nr 196/19 w obrębie ewidencyjnym Dziemiany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną taką jak: miejsca postojowe, szlaki komunikacyjne, ścieżki, droga wewnętrzna, zjazdy na drogę, tarasy, pojemniki na odpady, przyłącza wodnokanalizacyjne i elektryczne.

Budowa budynków odbędzie się w tradycyjnej technologii murowanej gdzie głównym materiałem będą bloczki betonowe lub w technologii drewnianej. Na obecnym etapie określono jedynie podstawowe parametry budynków. Podczas budowy budynków wykorzystywany będzie następujący sprzęt:

- Spychacz do wyrównania terenu,
- Koparka do wykopu fundamentów,
- Betonowóz,
- Pojazdy ciężarowe transportujące materiały budowlane,
- Elektronarzędzia – wiertarki, wkrętarki, pilarki,
- Sprzęt manualny – młotki, kombinerki, śrubokręty, łomy.

Planowane parametry budynków:

- budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia do głębokości 2,5 m),
- wysokość do 9,5 m,

wraz z niezbędną infrastrukturą: wykonanie przyłączy elektrycznych, przyłączy wodnokanalizacyjnych, drogi dojazdowej, pojemniki na odpady, szlaki komunikacyjne (wewnętrzne), zjazdy na drogę, tarasy, powierzchnie utwardzone, zieleń urządzona, miejsca postojowe, itp.

Poniżej przedstawiono przykładowe etapy budowy obiektów murowanych.

Etap I - stan zerowy:

- Wykonanie wykopów pod fundamenty
- Instalacje wodno-kanalizacyjne wewnątrz fundamentów.
- Chudy beton jako warstwa podkładowa pod fundamenty.
- Izolacje termiczne i przeciwwilgociowe fundamentów
- Drenaż

Etap II - stan surowy otwarty:

- Ściany zewnętrzne.
- Ściany działowe
- Stropy
- Więźba dachowa
- Obróbki blacharskie
- Pokrycie dachu.
- Rynny i rury spustowe.

Etap III - stan surowy zamknięty:

- Wstawienie okien
- Montaż drzwi.

Etap IV - stan deweloperski:

- Ocieplenie ścian oraz elewacje w kolorze
- Ocieplenie poddasza.
- Wykonanie przewodów wodnokanalizacyjnych, elektrycznych.
- Tynki wewnętrzne.
- Wylewka

Etap V - stan pod klucz:

- Posadzki
- "Biały montaż" - gniazdka , włączniki itd.
- Flizy
- Malowanie

b) 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 oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem,

Aktualnie w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej działki nie są wydawane inne warunki zabudowy przez Wójta Gminy Dziemiany dla podobnych inwestycji. W związku z powyższym nie przewiduje się skumulowania oddziaływań z innymi przedsięwzięciami o podobnym charakterze. Z uwagi na to, że planowane budynki nie należą do przedsięwzięć, które związane są z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem niebezpiecznych odpadów, wytwarzaniem ścieków technologicznych oraz ponadnormatywną emisją hałasu, dlatego nie przewiduje się skumulowania oddziaływań inwestycji z istniejącą już w sąsiedztwie zabudową

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi,

Nie stwierdzono występowania gniazdowania ptaków, ani też siedlisk dogodnych do bytowania pozostałych grup dziko występujących zwierząt jak i również występowania chronionych gatunków roślin. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie wykaże znacząco negatywnego oddziaływania na bioróżnorodność, zarówno w skali lokalnej, jak i regionalnej.

d) emisji i występowania innych uciążliwości,

Emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie praca silników spalinowych sprzętu i pojazdów wykorzystywanych podczas prowadzenia prac montażowo-budowlanych, w tym pojazdów dowożących materiały. W gazach spalinowych stwierdzono ponad 150 różnych substancji szkodliwych dla środowiska. Są to głównie składniki pochodzenia organicznego (węglowodory, benzo(a)piren) oraz składniki nieorganiczne (CO, CO₂, NO_x, związki ołowiu). Udział poszczególnych składników w spalinach zależy od wielu czynników, w tym przede wszystkim od procesu spalania paliwa, kształtu komory spalania, eksploatacji silnika i sposobu jego pracy, składu chemicznego paliw itp., a także od stanu techniczno-eksploatacyjnego pojazdu. Ruch pojazdów powoduje również wystąpienie tzw. emisji

wtórnej pyłu. Ilości emitowanych zanieczyszczeń będą niewielkie, a ich oddziaływanie ograniczać się będzie do terenu budowy. Emisja tego typu stanowi emisję niezorganizowaną, a jej wielkość zmienia się w czasie.

Emisja hałasu.

Źródłem emisji hałasu będzie praca narzędzi wykorzystywanych podczas prowadzenia prac związanych z budową obiektów. Hałas będą też powodowały środki transportu dowożące materiały budowlane. Poziom dźwięku będzie zmienny w czasie i uzależniony będzie od rodzaju i ilości pracujących w danym momencie urządzeń oraz od warunków atmosferycznych mających wpływ na rozprzestrzenianie się fali akustycznej.

Przy budowie budynków wykonywane będą prace przy wykorzystaniu sprzętu budowlanego emitującego hałas powyżej 85 dB w analizowanym przypadku będzie to:

- spychacz wyrównujący warstwę glebową – 87 dB,
- koparka do wykopu fundamentów – 86 dB.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się hałasu powyżej panującego w tym rejonie tła akustycznego.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się hałasu powyżej panującego w tym rejonie tła akustycznego. Rozpatrywany teren zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 poz. 112) zakwalifikowany będzie do grupy 2a „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Dla tej grupy dopuszczalny poziom dźwięku A hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A L_{AeqD} i L_{AeqNw} dB nie może przekroczyć ze źródeł: dróg lub linii kolejowych:

L_{AeqD} = 61 dB w porze dnia, godz. 6 – 22,

L_{AeqN} = 56 dB w porze nocy, godz. 22 – 6,

oraz pozostałych obiektów i działalności będących źródłem hałasu:

L_{AeqD} = 50 dB w porze dnia, godz. 6 – 22,

L_{AeqN} = 40 dB w porze nocy, godz. 22 – 6.

Otoczenie terenu inwestycyjnego od strony północnej (las), od strony północno-wschodniej i zachodniej (grunty orne niezabudowane) nie podlegają ochronie akustycznej. Pozostałe przylegające grunty z zabudową mieszkaniową podlegają również ochronie akustycznej wymienionej w grupie 2a ww. rozporządzenia.

Dopuszczalne równoważne wartości poziomu hałasu dotyczą:

- pora dnia - przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia, kolejno po sobie następującym,
- pora nocy - przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy.

Poziom dźwięku będzie zmienny w czasie i uzależniony będzie od rodzaju i ilości uruchomionych w danym momencie maszyn i pojazdów oraz od warunków atmosferycznych mających wpływ na rozprzestrzenianie się fali akustycznej. Dla całości w/w prac poziom mocy akustycznej na placu budowy uśredniony do 8 godzin nie przekroczy w/w norm.

Zanieczyszczenia podczas sytuacji awaryjnych.

W trakcie prowadzonych prac mogą zdarzyć się sytuacje awaryjne, podczas których do środowiska zostaną wprowadzone zanieczyszczenia. Do takich sytuacji zaliczyć należy rozlewy paliw i płynów eksploatacyjnych z pojazdów dowożących materiały (rodzaje i ilości trudne do określenia ze względu na nieprzewidywalność takich sytuacji). Tego typu sytuacje mają charakter lokalny i nie powodują długotrwałych negatywnych skutków dla środowiska.

Oddziaływanie na środowisko na etapie użytkowania.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

Budynki mieszkalne będą zaopatrzone w centralną instalację grzewczą na niskoemisyjne paliwo. Planowane do zastosowania instalacje o niskiej mocy cieplnej nie są znaczącym źródłem emisji zanieczyszczeń do środowiska i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia nie będą wymagały zgłoszenia organowi ochrony środowiska, ani tym bardziej uzyskania pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza.

Powstawanie ścieków socjalno-bytowych.

Ilość powstających ścieków komunalnych, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych, w przeliczeniu na jednego mieszkańca oscyluje na poziomie 4,5 m² w ciągu miesiąca. W związku z powyższym ilość wytwarzanych ścieków socjalno-bytowych na etapie eksploatacji inwestycji wyniesie 3672 m³/rok.

Ładunek zanieczyszczeń w tego rodzaju ściekach kształtuje się następująco:

zawiesina waha się w granicach od 2 do 15 mg/dm³,

ChZT od 50 do 1000 mg O₂/dm³,

BZT od 150 do 500 mg O₂/dm³.

Ścieki będą dostarczane do gminnej oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się powstania ścieków technologicznych.

Emisja hałasu.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia nie przewiduje się hałasu powyżej panującego w tym rejonie tła akustycznego.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu powierzchniowo w granicach działki inwestora. Wody z terenów utwardzonych będą zawierać niewielkie ilości zanieczyszczeń (mały ruch samochodowy) i będą odpowiadać wymaganiom rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 1800 ze zm.):

- zawiesina ogólna – nie więcej niż 100 mg/dm³,
- węglowodory ropopochodne – nie więcej niż 15 mg/dm³.

Wody z dachu budynków są traktowane jak wody „czyste”.

e) 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,

Faza budowy

Na etapie realizacji inwestycji z uwagi na to, że przy pracach budowlanych będzie wykorzystywany pojazd i sprzęt spalinowy, sprzęt manualny oraz elektronarzędzia nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii, katastrofy naturalnej czy budowlanej. W przypadku awarii pojazdów spalinowych w postaci wycieku płynów eksploatacyjnych zastosowane będą sorbenty substancji ropopochodnych a zanieczyszczona ziemia będzie zebrana i przekazana wyspecjalizowanemu podmiotowi w celu unieszkodliwienia.

Faza eksploatacji

Eksploatacja budynków będzie wiązała się z ruchem pojazdów ich mieszkańców. W związku z powyższym tak jak w przypadku realizacji inwestycji istnieje ryzyko wycieku płynów

eksploatacyjnych, w celu ich zneutralizowania należy zastosować będą sorbenty substancji ropopochodnych a zanieczyszczona ziemia będzie zebrana i przekazana wyspecjalizowanemu podmiotowi w celu unieszkodliwienia. Planowane budynki nie wymagają przeprowadzania znacznych prac konserwacyjnych, więc nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii, katastrofy naturalnej czy budowlanej w fazie eksploatacji inwestycji.

Największym zagrożeniem związanym z eksploatacją budynków jest wybuch pożaru. W wyniku pożaru do powietrza mogą być emitowane substancje szkodliwe powstałe ze spalania elementów tworzyw sztucznych. Najbliższy posterunek Ochotniczej Straży Pożarnej znajduje się w miejscowości Raduń w odległości ok. 2 km od inwestycji.

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

Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się powstawanie następujących odpadów:

Odpady inne niż niebezpieczne. Kod odpadu	Rodzaje odpadów
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów
17 01 02	Gruz ceglany
17 02 01	Drewno
17 05 06	Urobek z pogłębiania inny niż wymieniony w 17 05 05
08 01 12	Odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11
10 12 03	Cząstki i pyły
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych
15 01 03	Opakowania z drewna
15 01 04	Opakowania z metali

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji;

Inwestycja nie będzie stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi z uwagi na znikome oddziaływanie inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji (znikomy ruch pojazdów).

Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie stwarzała zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce nr 196/19 obręb ewidencyjny Dziemiany, gmina Dziemiany, powiat kościerski. Nieruchomość jest niezabudowana. Dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony – działka numer 199, obręb Dziemiany. Teren inwestycyjny stanowi obecnie w całości grunt orny wykorzystywany do produkcji zbóż. Bezpośrednie otoczenie

terenu to: od strony zachodniej i północno wschodniej – wydzielone są działki pod budownictwo jednorodzinne z pozostałych stron grunty orne oraz drogi

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku północno - wschodnim w odległości ok. 10 m na działce nr 197/1.

Analizując usytuowanie przedsięwzięcia uwzględniono:

a) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek,

Na terenie inwestycyjnym nie znajdują się obszary wodno-błotne, obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie stwarzała zagrożenia dla ww. obszarów.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie,

Teren przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany na obszarach wybrzeży i środowisk morskich.

c) obszary górskie lub leśne,

Teren inwestycyjny znajduje się z dala (ponad 600 km w linii prostej) od obszarów górskich. Na działce nie znajduje się grunty leśne. Najbliższy grunt leśny znajduje się w odległości ok. 70m w kierunku północno - wschodnim od inwestycji. Jest to bór Świerży z drzewostanem sosnowym w wieku ok. 50 lat. W związku z powyższym budynki będą posadowione dalej niż 12 m od ww. gruntu leśnego, zgodnie z odrębnymi przepisami p.poż. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie stwarzała zagrożenia dla ww. obszarów.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Teren inwestycyjny znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami chronionymi zbiorników wód śródlądowych. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie stwarzała zagrożenia dla ww. obszarów. Najbliższy gminny wodociąg oraz gminna kanalizacja sanitarna znajduje się w odległości ok. 45m na zachód od inwestycji. Z uwagi na powyższe w najbliższym czasie nie będzie możliwości technicznej przyłączenia inwestycji do gminnej kanalizacji sanitarnej i gminnego wodociągu. W ramach inwestycji planuje się realizację ujęć wody oraz zbiorników na nieczystości ciekłe.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody,

Przedsięwzięcie położone będzie na obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009, i w Lipuskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. W wyniku realizacji i eksploatacji inwestycji nie przewiduje się oddziaływania na ww. obszary chronione oraz gatunki i siedliska będące przedmiotem ochrony tych obszarów. Inwestycja nie spowoduje utraty, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk i gatunków chronionych na ww. obszarze.

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

Teren inwestycyjny nie znajduje się na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie miała wpływu na ww. obszary.

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

Teren inwestycyjny nie znajduje się na obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie stwarzała zagrożeń dla ww. obszarów.

h) gęstość zaludnienia,

Zgodnie z danymi GUS z 2023 r. gęstość zaludnienia w gminie Dziemiany wyniosła 35,1 os./1km². Przedmiotowe działki znajdują się w sąsiedztwie innych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku północno zachodnim w odległości ok. 10 m na działce nr 197/1 obręb Dziemiany.

i) obszary przylegające do jezior,

Inwestycja będzie oddalona od najbliższego jeziora Rzuno w odległości ok. 1 km usytuowanego w kierunku północno-zachodnim od inwestycji oraz od najbliższej rzeki Zbrzyca w odległości 4,7 km. usytuowanej w kierunku północno wschodnim od inwestycji. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie stwarzać zagrożeń dla obszarów przylegających do jezior i rzek.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowskiej

Przedsięwzięcie znajduje się z dala od uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowskiej (ponad 50 km w linii prostej od najbliższego miasta uzdrowskiego – Sopot, w woj. pomorskim brak jest ustanowionych obszarów ochrony uzdrowskiej). Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie stwarzała zagrożeń dla ww. obszarów.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe;

Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia znajduje się w zlewni rzeki Zbrzyca. Obszar zamierzonego korzystania z wód znajduje się na terenie jednolitej części wód powierzchniowych **Zbrzyca RW 2000182923729**.

Planowane zamierzenie polegające na budowie budynków położone jest na obszarze jednolitym wód podziemnych nr JCWPd 27.

3. Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia, jak i jego funkcjonowania:

a) zasięg oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać;

Zasięg oddziaływania zamknie się w granicach nieruchomości objętych przedsięwzięciem. Nie stwierdza się, aby zasięg oddziaływania wykraczał poza granice nieruchomości, zwłaszcza przy zachowaniu środków ochrony wskazanych w Karcie Informacyjnej przedsięwzięcia. Planowana inwestycja ze względu na swoje rozmiary oraz cel, jakiemu ma służyć ma charakter lokalny.

b) transgraniczny charakter oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze;

W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

c) charakter, wielkość, intensywność i złożoność oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania

Z załączonej karty informacyjnej wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie znacznie ograniczony, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie przeznaczonym na pobyt stały ludzi. Poprzez zastosowanie urządzeń i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania oraz środków transportu odpowiednio przystosowanych do przewozu materiałów budowlanych do minimum ograniczone zostanie oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne.

d) prawdopodobieństwo oddziaływania

Oddziaływanie w fazie budowy będą miały charakter punktowy i okresowy. W okresie eksploatacji oddziaływanie będzie porównywalne z obecnym.

e) czas trwania, częstotliwość i odwracalność oddziaływania

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją oddziaływanie podczas realizacji inwestycji będzie miało zasięg lokalny, krótkotrwały.

f) powiązanie z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowanie 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 oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem,

Brak jest ryzyka kumulowania oddziaływań.

Mając na uwadze położenie geograficzne oraz skalę i charakter przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby jego realizacja mogła również spowodować modyfikację warunków ekologicznych ostoi, tym samym wpłynąć na: pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000; wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszary te zostały wyznaczone; pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innym obszarami.

Nie ma zatem potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania z uwzględnieniem art. 6.3. Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Przy uwzględnieniu charakteru i skali zamierzenia, przedsięwzięcie nie narusza przepisów:

- ww. Uchwały nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- ww. Uchwały Nr 145N11/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (*Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 2 czerwca 2011r. Nr 66 poz. 1460 ze zm.*).

Reasumując, po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, uwzględniając skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji, Wójt Gminy Dziemiany uznał, iż **nie jest konieczne przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania na środowisko**, wymaganej art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, w terminie 14 dni od otrzymania decyzji za pośrednictwem Wójta Gminy Dziemiany. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji Wójta Gminy Dziemiany. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Dziemiany oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że strona nie będzie jej mogła zaskarżyć do sądu administracyjnego.

Otrzymują:

1. Radosław Kreft, ul. Asnyka 21, 83-400 Kościerzyna
2. strony postępowania - obwieszczenie,
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kościerzynie,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Chojnicach.

Klauzula RODO:

Administratorem danych jest Urząd Gminy Dziemiany. Podstawą przetwarzania danych są kompetencje gminy wynikające z ustawy o samorządzie gminnym, a cel przetwarzania danych nie wykracza poza te kompetencje. Szczegółową podstawę prawną zawarto w treści niniejszego dokumentu. Dane mogą być przekazane podmiotom uprawnionym do ich otrzymania przepisami prawa lub na podstawie umowy, np. na serwis systemów informatycznych. Dane przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla jakiego zostały zebrane. Na zasadach art. od 15 do 22 RODO możesz wnieść skargę do organu nadzoru, wnieść sprzeciw wobec przetwarzania, żądać dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, usunięcia, przeniesienia danych, cofnąć zgodę na przetwarzanie, gdy podstawą przetwarzania danych była zgoda. Obowiązek podania danych może wynikać wyłącznie z wymagań ustawowych chyba, że jest warunkiem zawarcia umowy. W razie konieczności uszczegółowienia powyższych informacji możesz zapoznać się z klauzulami informacyjnymi dostępnymi w urzędzie, na stronie <https://bip.dziemiany.pl/> lub skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych Krzysztofem Pukaczewskim, Pukaczewski@hotmail.com

Załącznik nr 1

do decyzji Wójta Gminy Dziemiany nr RIOŚ.6220.1.7.2025.SC z dnia 04.03.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

„Budowa siedemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z wydzieleniem działek budowlanych i drogi dojazdowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce nr 196/19 w obrębie ewidencyjnym, gmina Dziemiany”.

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie siedemnastu budynków mieszkalnych podpiwniczonych z poddaszem użytkowym wraz z wydzieleniem działek mieszkalnych oraz drogi wewnętrznej na terenie działki nr 196/19 w obrębie ewidencyjnym Dziemiany wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną taką jak: miejsca postojowe, szlaki komunikacyjne, ścieżki, droga wewnętrzna, zjazdy na drogę, tarasy, pojemniki na odpady, przyłącza wodnokanalizacyjne i elektryczne.

Działka nr 196/19 obręb Dziemiany posiada powierzchnię 2,0589 ha.

Planuje się wydzielenie 17 działek budowlanych o powierzchni od ok. 1000 m² do ok. 1300 m² oraz wydzielenie drogi dojazdowej wewnętrznej o powierzchni do ok. 2600 m²

Planowane parametry budynków:

- budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia do głębokości 2,5 m - maksymalna powierzchnia zabudowy 210 m²),
- wysokość do 9,5 m,
- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 36 -45°,
- szerokość elewacji frontowej do 15 m.

wraz z niezbędną infrastrukturą: wykonanie przyłączy elektrycznych, przyłączy wodnokanalizacyjnych, drogi dojazdowej, pojemniki na odpady, szlaki komunikacyjne (wewnętrzne), zjazdy na drogę, tarasy, powierzchnie utwardzone, zieleń urządzona, miejsca postojowe, itp.