

DECYZJA

o zmianie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 155 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) art. 87, art. 71 ust. 1 pkt 2 i art. 84 ust. 1 i ust. 1a 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 (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1112), a także z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b) tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku [REDAKOWANE] o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno*** po otrzymaniu opinii:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie, znak: ZNS.9022.3.24.2024, z dnia 22.08.2025 r. (data wpływu do urzędu – 22.08.2025 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, znak: WOŚ.4220.319.2024.KT.6, z dnia 12.08.2025r. (data wpływu do urzędu – 12.08.2025 r.),
- PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Ostrołęce, znak: BS.ZZŚ.4901.232.2024.MP, z dnia 18.08.2025r. (data wpływu do urzędu – 18.08.2025 r.),

Orzekam

I. Zmienić ostateczną decyzję Wójta Gminy Szczytno znak: RR-OP.6220.8.2024, z dnia 23.12.2024r., dla przedsięwzięcia pn. *Budowa 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno.*

II. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

III. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazuję na konieczność podjęcia następujących działań:

1. podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
2. miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na utwardzonym terenie, zabezpieczający przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
3. teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie powstałych wycieków paliw;
4. w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia;
5. tankowanie sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji na stacjach paliw;

6. materiały i surowce składać w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gleby i do wód;
7. teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów;
8. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami; gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa;
9. odpady niebezpieczne magazynować w zamykanych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach; zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych i przekazywać uprawnionym firmom do utylizacji;
10. na etapie realizacji pobór wody z sieci wodociągowej lub dostarczać beczkowozami;
11. na etapie eksploatacji, do czasu wybudowania sieci wodociągowej, zezwala się na tymczasowy pobór wody z ujęcia własnego za pomocą studni o głębokości do 30 m, w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę, docelowo zobowiązuje się inwestora do podłączenia do sieci wodociągowej w przypadku zaistnienia takiej możliwości;
12. w przypadku konieczności wykonania studni o głębokości powyżej 30 m lub/i poboru przekraczającego średniorocznie 5m³ na dobę, należy uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne;
13. ścieki socjalno bytowe odprowadzać do szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo podłączyć budynki do kanalizacji sanitarnej;
14. w przypadku natrafienia na sieć drenarską należy ją przebudować lub przenieść wraz z zapewnieniem pełnej funkcjonalności;
15. zaplecze budowy należy zabezpieczyć w przenośne toalety, systematycznie opróżniane aby nie dopuścić do przepełnienia, na etapie eksploatacji ścieki odprowadzać do szczelnego zbiornika bezodpływowego a po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacyjnej;
16. wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub zbiorników retencyjnych w obrębie działek inwestycyjnych.

UZASADNIENIE

W dniu 27.12.2024r., Wójt Gminy Szczytno wydał decyzję znak: RR-OP.6220.8.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno***, w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 31.07.2025r. Inwestor zwrócił się z wnioskiem do Wójta Gminy Szczytno zmianę o decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno***.

Zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podyktowana jest koniecznością zmiany sposobu zaopatrzenia w wodę projektowanych budynków. Ze względu na brak możliwości technicznych przyłączenia planowanych budynków do sieci wodociągowej Inwestor do czasu wybudowania wodociągu wykona własne ujęcia wody pitnej.

Zgodnie z art. 87 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się przepisy ww. ustawy obowiązujące dla postępowania

w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przepis art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że zgodę wyraża wyłącznie strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na którego została przeniesiona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

W myśl art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego „Decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony”.

Warunkiem koniecznym do zmiany decyzji ostatecznej, na mocy której strona nabyła prawo jest:

- zgoda strony – wyrażona została przez złożenie wniosku o zmianę decyzji,
- brak przeciwwskazań w przepisach szczególnych,
- w tym przypadku przepisem szczególnym jest ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), przeciwwskazania nie występują w przedmiotowej sprawie,
- za jej zmianą przemawia słuszny interes społeczny lub słuszny interes strony,
- zmiana decyzji jest niezbędna dla wnioskodawcy.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozpatrywanym przypadku jest zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 wójt, burmistrz, prezydent miasta. Dla analizowanego przedsięwzięcia, ze względu na jego kwalifikację oraz lokalizację organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Szczytno.

Po stwierdzeniu kompletności wniosku, Wójt Gminy Szczytno wszczął postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie, o czym powiadomił strony postępowania obwieszczeniem z dnia 04.08.2025r.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 ww. ustawy ooś, organ prowadzący postępowanie, w dniu 04.08.2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Ostrołęce oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie celem zasięgnięcia opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko, załączając m.in. kopię wniosku o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kartę informacyjną przedsięwzięcia (KIP) w formie elektronicznej, kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a 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.

Zastępca dyrektora Zarządu Zlewni w Ostrołęce, pismem z dnia 18.08.2025r. (data wpływu do Urzędu 18.08.2025.), znak BS.ZZŚ.4901.232.2024.MP nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno.***

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczytnie pismem z dnia 18.08.2025r. podtrzymał stanowisko zawarte w opinii znak: ZNS.9022.3.24.2024, z dnia 30.07.2024r. oraz piśmie z dnia 18.11.2024r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 12.08.2025r. znak: WOOŚ.4220.319.2024.KT.6 wyraził opinię, że dla zmiany decyzji Wójta Gminy Szczytno z 23.12.2024 r., znak: RR-OP.6220.8.2024, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 185/3 i 186/5 w obrębie 0021 Romany,

gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie, w zakresie możliwości poboru wody z indywidualnych ujęć wody podziemnej do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Działając na podstawie art. 10 § 1, art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z dnia 2024 r., poz. 572), w związku z art. 74 ust. 3 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), Wójt Gminy Szczytno, obwieszczeniem z dnia 27.08.2025r., poinformował strony postępowania, że zostały zebrane wszystkie wystarczające materiały dowodowe przed wydaniem decyzji administracyjnej w prowadzonym na wniosek Inwestora – [REDAKTOWANE] postępowaniu administracyjnym w sprawie zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno***, a także o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym oraz wniesieniem swoich uwag i wniosków, co do zebranych przez organ materiałów w przedmiotowej sprawie, w terminie 7 dni od daty opublikowania niniejszego obwieszczenia na stronie BIP Urzędu Gminy Szczytno.

Na etapie postępowania nie wpłynęły żadne uwagi czy wnioski co do planowanego przedsięwzięcia.

Analizując wniosek o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 63 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) stwierdzono co następuje:

Planowana inwestycja objęta zakresem wniosku o zmianę decyzji polegająca na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno*** została zakwalifikowana do § 3 ust. 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit b tiret drugie 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.), tj. *zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 185/3 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno o parametrach:

- Powierzchnia zabudowy: od 1500 m² do 2500 m².
- Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: od 2500 do 4000 m².
- Powierzchnia biologicznie czynna: od 22 000 m² do 24 000 m².
- Liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2.
- Liczba kondygnacji podziemnych: brak.
- Rodzaj i forma pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, gont, blacho-dachówka.
- Kąt nachylenia połaci dachowych: dach symetryczny, dwuspadowy, kat nachylenia 25 °- 45°.
- Wysokość projektowanej zabudowy: od 6 m do 9,5 m.
- Szerokość elewacji frontowej dla pojedynczego budynku: od 8m do 12m.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne wykonane zostaną w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentów - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków

betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu - więźba drewniana, pokrycie dachowe - ceramiczne lub naśladujące dachówkę). Inwestor dopuszcza również budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Urządzenia infrastruktury technicznej – przewody i urządzenia uzbrojenia terenu wykonane zostaną z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego), przeznaczonych do zastosowania w danych warunkach. Dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez administratorów poszczególnych mediów.

Przewiduje się następujące roboty budowlane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

- Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza, instalacje) za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu.
- Roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego.
- Roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych.
- Roboty związane z posadowieniem i montażem obiektów niekubaturowych.
- Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. nasadzenia zieleni, wysianie trawników, prace porządkowe.

Inwestor wskazał, że w chwili obecnej nie ma możliwości podłączenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych do sieci wodociągowej, dlatego do czasu jej wybudowania planuje wykonać indywidualne ujęcia wód podziemnych – studnie do poboru wody pitnej. Zużycie wody przewiduje się w ilości do 3 m³/mieszkańca/miesiąc.

Organ po analizie dokumentów przedłożonych przez Inwestora, wniosku strony postępowania oraz opinii organów, o których mowa w art. 64 ust.1 pkt 1, 2 i 4 ustawy o ooś, przychylił się do stanowisk organów opiniujących tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Ostrołęce oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla pn. nazwą: ***Budowa 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno***

Przeprowadzona analiza i ocena przedsięwzięcia dokonana o zgromadzone dokumenty i obowiązujące przepisy prawa pozwala stwierdzić, iż przy zastosowaniu działań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko zachowana zostanie należyta dbałość o środowisko, oraz bezpieczne dla środowiska i zdrowia ludzi funkcjonowanie przedsięwzięcia.

W związku z powyższym oraz w oparciu o cytowane na wstępie przepisy orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku o dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. Wójta Gminy Szczytno
Kierownik Referatu Rozwoju
Lokalnego, Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska
Marek Godlewski

OTRZYMUJA:

2. Aa.

DO WIADOMOŚCI:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczytnie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ostrołęce

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie polega na ***Budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ew. 185/3 i 186/5 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno.***

Planowane zamierzenie polega na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na działkach 185/3 i 186/5 położonych w obrębie Romany, gm. Szczytno, o parametrach:

- Powierzchnia zabudowy: od 1500 m² do 2500 m².
- Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: od 2500 do 4000 m².
- Powierzchnia biologicznie czynna: od 22 000 m² do 24 000 m².
- Liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2.
- Liczba kondygnacji podziemnych: brak.

Usytuowanie przedsięwzięcia:

Budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną usytuowane będą na terenie działek 185/3 i 186/5 położonych w obrębie Romany, gm. Szczytno

Rozwiązania chroniące środowisko

- Prace budowlane ograniczone zostaną wyłącznie do pory dnia (do godzin od 6:00 a 22:00).
- Wszystkie roboty budowlane i montażowe wykonywane będą przy pomocy sprawnych technicznie maszyn i urządzeń.
- Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.
- W celu ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy wyposażonego w przenośne toalety.
- Ziemia z wykopów będzie składowana i wykorzystana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych.
- Zagospodarowanie powierzchni zielonych przewiduje się w następujący sposób: nasadzenia drzewami iglastymi lub liściastymi oraz krzewami ozdobnymi, utrzymanie właściwej zdrowotności i żywotności drzewostanu, zachowanie możliwie największej powierzchni biologicznie czynnej.
- Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji.
- Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw.
- Projektowane systemy grzewcze oparte będą na paliwach niskoemisyjnych. Planuje się również wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej lub geotermalnej.

- Gospodarka ściekowa rozwiązana będzie w oparciu o szczelne urządzenia służące do gromadzenia ścieków (zbiorniki bezodpływowe), a po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej planuje się podłączenie budynków do tej sieci.
- Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą segregowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych (kontenery, worki typu BIG-BAG), ustawionych na placu budowy, następnie będą odbierane przez uprawnione podmioty.
- Odprowadzanie wód opadowych odbywało się będzie powierzchniowo na nieutwardzony teren inwestycji.
- Teren placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem.
- Na etapie eksploatacji, do czasu wybudowania sieci wodociągowej, pobór wody odbywał się będzie z ujęcia własnego, tj. studni o głębokości do 30 m, w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę.