



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W GDAŃSKU**

RDOŚ-Gd-WOO.4220.211.2026.PM.1

Gdańsk, dnia 2026-05-14 r.

eDoręczenie + ZPO

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – dalej k.p.a. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1, ust. 1b, ust. 3 oraz ust. 5 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 – dalej ustawa ooś (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) w nawiązaniu do § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Somonino, znak: ZW2.6220.1.2026.KD. z dnia 13.04.2026 r. (wpływ 16.04.2026 r.), o wyrażenie opinii w zakresie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia, złożonego przez Inwestora – Panią Aleksandrę Schoetz-Sobczak reprezentowaną przez Pana Jakuba Al-Shaick,

postanawiam

- I. Uzgodnić, ze względu na lokalizację w obszarze chronionego krajobrazu, konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa 17 budynków jednorodzinnych na działce nr 71/2 (obręb Ramleje) wraz z infrastrukturą techniczną”, planowanego do realizacji na działce nr 71/2 obręb Ramleje, gmina Somonino, powiat kartuski, województwo pomorskie.
- II. Określić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodny z art. 66 ustawy ooś, z uwzględnieniem oceny oddziaływania na Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich, w tym szczególnie:
 1. Zinwentaryzowania i przedstawienia charakterystyki przyrodniczej terenu przedsięwzięcia oraz terenu znajdującego się w zasięgu jego oddziaływania, z uwzględnieniem gatunków roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.), gatunków i siedlisk gatunków z Załącznika I Dyrektywy PE i Rady 2009/147/WE wraz z przedstawieniem zagadnień w formie graficznej i kartograficznej.
 2. Oceny bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji i zastosowanych w niej technologii na stan i zachowanie, na etapie realizacji i eksploatacji siedlisk

przyrodniczych, siedlisk gatunków objętych ochroną na mocy ww. ustawy o ochronie przyrody, występujących oraz mogących potencjalnie występować na terenie przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie, w szczególności na ekosystemy chronione w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich.

3. Analizy zgodności planowanego przedsięwzięcia z planem ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.
4. Analizy zgodności planowanego przedsięwzięcia z celami ochrony Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Rynna Brodnicko-Kartuska.
5. Opisu krajobrazu, w którym planowane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane, z uwzględnieniem oddziaływania inwestycji na znaczenie i odbiór krajobrazu z punktów widokowych będących w zasięgu oddziaływania inwestycji, a także pól ekspozycji i osi widokowych; określenie, z jakiej odległości wokół planowanej inwestycji zauważalne będą przekształcenia w krajobrazie.
6. Opisu przewidywanych działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko oraz krajobraz, wraz z określeniem istotności oddziaływań po ich zastosowaniu.
7. Przedłożenia wersji cyfrowej raportu i danych inwentaryzacyjnych w formacie zgodnym z § 1 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 652 ze zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 16.04.2026 r., do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku wpłynął wniosek Wójta Gminy Somonino, znak ZW2.6220.1.2026.KD. z dnia 13.04.2026 r., w celu uzyskania opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 17 budynków jednorodzinnych na działce nr 71/2 (obręb Ramleje) wraz z infrastrukturą techniczną”, zlokalizowanego na działce nr 71/2 obręb Ramleje, gmina Somonino, powiat kartuski, województwo pomorskie.

Do powyższego wniosku załączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia jw. (KIP),
- informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej inwestycji,
- uwierzytelnioną kopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach złożonego przez Inwestora,
- oświadczenie, o którym mowa w art. 64 ust. 2a ustawy ooŚ.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooŚ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wydaje opinię dotyczącą obowiązku lub braku obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Rodzaje tych przedsięwzięć określone są w § 3 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.).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia stwierdził, iż:

- Planowane przedsięwzięcie obejmować będzie budowę 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 71/2 obręb Ramleje, gmina Somonino, powiat kartuski, województwo pomorskie.
- Przedsięwzięcie objęte ww. wnioskiem kwalifikowane jest na podstawie 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.), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) jako: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”. W związku z tym realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- Teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich oraz w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.
- 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. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

Zgodnie z art. 64 ust. 1b ustawy ooś, w przypadku, gdy dla planowanego przedsięwzięcia regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdza konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na lokalizację przedsięwzięcia na obszarze chronionego krajobrazu, na którym ustanowiono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zamiast opinii, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, dokonuje on uzgodnienia w drodze postanowienia.

W przedmiotowej sprawie tutejszy Organ stwierdził, iż planowana inwestycja może być zagrożeniem dla ekosystemów chronionych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich. W związku z czym tut. Organ w pkt I niniejszego postanowienia uzgodnił konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 64 ust. 5 ustawy ooś, postanowienia w sprawie uzgodnień, o których mowa w ust. 1b, wiąże organ prowadzący postępowanie w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Analizując łącznie kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ wziął pod uwagę:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie 17 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, w tym przyłącza wodne, elektryczne, tereny utwardzone oraz tereny zielone. Tereny utwardzone wykonane zostaną z nawierzchni półprzepuszczalnej.

Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wyniesie 110 m². Wysokość budynków nie przekroczy 11 m. Budynki mieszkalne będą niepodpiwniczone, z użytkowym poddaszem i wbudowanym garażem. Łączna powierzchnia działki wynosi 29958 m², z czego 1870 m² (6,24%) zajmie zabudowa budynków, 6700 m² (22,36%) zostanie przeznaczone na nawierzchnie utwardzone, a pozostała część 17 974,8 m² (60%), pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

Dopuszcza się możliwość etapowania inwestycji – poszczególne budynki jednorodzinne i działki po wydzieleniu będą sprzedawane indywidualnym nabywcom.

Realizacja inwestycji spowoduje zmianę struktury zagospodarowania działki poprzez wprowadzenie zabudowy kubaturowej oraz utwardzeń komunikacyjnych. Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 17 974,80 m², co stanowi 60% powierzchni działki. Zieleń zostanie zagospodarowana w formie trawników oraz nasadzeń drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną od strony zabudowy mieszkaniowej. Zachowana zostanie ciągłość powierzchni biologicznie czynnej umożliwiająca infiltrację wód opadowych do gruntu, a planowane nasadzenia poprawią warunki mikroklimatyczne oraz walory krajobrazowe terenu.

Ścieki socjalno-bytowe do czasu umożliwienia przyłączenia osiedla do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, gromadzone będą w bezodpływowych zbiornikach do gromadzenia nieczystości płynnych o pojemności ok. 10 m³. Opróżnianie będzie realizowane przez wyspecjalizowane podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia na transport i utylizację nieczystości ciekłych, zgodnie z harmonogramem wynikającym z napełnienia zbiorników (zgodnie z lokalnymi przepisami i umowami z mieszkańcami). Odpowiednie dowody potwierdzające wywóz będą przechowywane przez mieszkańców.

Zapotrzebowanie na wodę realizowane będzie z wodociągu miejskiego biegnącego przy granicy działki poprzez projektowane przyłącza lub poprzez studnie indywidualne.

Budynki jednorodzinne ogrzewane będą przy użyciu indywidualnych źródeł energii - pomp ciepła. Rozwiązania odnośnie źródła ciepła podejmowane będą przez nabywców działek budowlanych. Z rodzajem stosowanych urządzeń grzewczych związana będzie infrastruktura towarzysząca: możliwość zastosowania paneli fotowoltaicznych czy też kolektorów słonecznych.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie będzie usytuowane na działce nr 71/2 obręb Ramleje, gmina Somonino, powiat kartuski, województwo pomorskie. Działka inwestycyjna jest obecnie niezabudowana, użytkowana rolniczo. Zgodnie z klasyfikacją wynikającą z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012 r. poz. 1246) grunty te stanowią klasy RV oraz RVI.

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu planowanej inwestycji stanowią:

- od północy i wschodu – tereny rolnicze z zabudową mieszkalną zagrodową,
- od południa – droga gminna,
- od zachodu – droga dojazdowa oraz nieużytek.

Najbliższa istniejąca zabudowa mieszkaniowa znajduje się na działkach sąsiadujących w formie zabudowy zagrodowej, w odległości ok. 50 m od granic działki inwestycyjnej.

Z uwagi na dotychczasowe rolnicze wykorzystanie analizowanego terenu, na działce nie występuje roślinność drzewiasta. W najbliższej okolicy zauważono występowanie pospolitych gatunków roślin ruderalnych, w tym: wiechlina łąkowa *Poa pratensis*, babka lancetowata *Plantago lanceolata*, czy pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*. Wśród gatunków zwierząt nie zauważono siedlisk żadnego gatunku na terenie analizowanej działki, z uwagi na rolnicze wykorzystanie terenu zakłada się ewentualne wykorzystanie żerowe terenu przez przedstawicieli ornitofauny (np. kruk *Corvus corax*, Sójka *Garrulus glandarius*, czy Kos *Turdus merula*) oraz teriofauny (lis *Vulpes vulpes*, dzik *Sus scrofa*, czy sarna *Capreolus capreolus*). Teren nie pełni funkcji stałego żerowiska ani korytarza migracyjnego dla większych ssaków.

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 od granic terenu planowanego przedsięwzięcia to Obszar Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego PLH220095 oddalony o ok. 0,4 km na zachód od terenu inwestycji. Inne najbliższe położone obszary Natura 2000 to:

- Obszar Natura 2000 Hopowo PLH220010 – ok. 7,2 km,
- Obszar Natura 2000 Nowa Sikorska Huta PLH220090 – 8,4 km,
- Obszar Natura 2000 Dolina Górnej Łeby PLH220006 – ok. 8,6 km,
- Obszar Natura 2000 Piotrowo PLH220091 – ok. 8,6 km,
- Obszar Natura 2000 Prokowo PLH220080 – ok. 9,2 km,
- Obszar Natura 2000 Jar Rzeki Raduni PLH220011 – ok. 9,2 km,
- Obszar Natura 2000 Lasy Mirachowskie PLB220008 – ok. 9,3 km.

W związku z powyższym nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja zamierzenia mogła spowodować utratę bądź fragmentację siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków, dla których zaprojektowano ww. obszary Natura 2000. W opinii tutejszego Organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz zakres planowanej inwestycji, nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy ona stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała również na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Przedmiotowy teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich. W 2022 r. na mocy Uchwały Nr 550/XLIII/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich (Pomor. z 2022 r. poz. 2427.) ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich, gdzie w ww. uchwale

wśród zakazów wymieniono w § 5 ust. 2 „zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko”. Przedmiotowa inwestycja wpisuje się w ww. zakaz z uwagi na swój charakter i sklasyfikowanie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Zgodnie z § 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Innymi najbliższymi położonym obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy, w promieniu 10 km, są:

- Kaszubski Park Krajobrazowy – w granicy działki inwestycyjnej,
- Otulina Kaszubskiego Parku Krajobrazowego – na obszarze,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Rynna Brodnicko-Kartuska – w granicy działki inwestycyjnej,
- Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu – ok. 4,85 km,
- Rezerwat przyrody Ostrzycki Las – ok. 3,1 km,
- Rezerwat przyrody Zamkowa Góra – ok. 4,55 km,
- Rezerwat przyrody Szczyt Wieżyca na pojezierzu Kaszubskim – ok. 5,4 km,
- Rezerwat przyrody Stare Modrzewie – ok. 6,9 km,
- Rezerwat przyrody Jar Rzeki Raduni – ok. 9,2 km.

Przedsięwzięcie położone w odległości ok. 2,6 km od granicach korytarza ekologicznego Lasy Powiśla KPn-16A.

W bliskim sąsiedztwie działki inwestycyjnej występują tereny leśne, mogące stanowić miejsce występowania chronionych gatunków zwierząt. Nie można zatem wykluczyć oddziaływania planowanej inwestycji na gatunki chronione i ich siedliska.

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

W szczególności z uwagi na:

- usytuowanie przedsięwzięcia oraz potencjalne oddziaływanie na ekosystemy chronione w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Ramlejskich,
- usytuowanie działki inwestycyjnej w granicy Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
- usytuowanie działki inwestycyjnej w granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Rynna Brodnicko-Kartuska,
- możliwe wystąpienie negatywnego wpływu na warunki bytowania (żerowanie, rozród, miejsca przystankowe dla gatunków migrujących) chronionych gatunków zwierząt,
- emisję do środowiska hałasu, gazów i pyłów do powietrza związaną głównie z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego i urządzeń budowlanych,

- o pośredni wpływ na cele ochrony Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Rynna Brodnicko-Kartuska.

Przedsięwzięcie może w sposób bezpośredni lub pośredni wpłynąć na zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja i jego sąsiedztwa.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania planowanych 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, tj. skalę, rodzaj, charakterystykę i lokalizację, tut. organ uznał, iż **konieczne będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko**, wymaganej art. 63 ustawy ooś oraz sporządzenie raportu w zakresie określonym w art. 66 tejże ustawy. Z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza granicami obszarów Natura 2000 nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

W związku z powyższym postanowiono jak na wstępie.

Zgodnie z art. 64 ust. 1b ustawy ooś postanowienie to można zaskarżyć w zażaleniu, o którym mowa w art. 65 ust. 2 ustawy ooś, tj. w zażaleniu na postanowienie o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wydane przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku
Anna Tchórzewska
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Somonino, eDoręczenie AE:PL-56669-40373-RSUEF-29,
2. Strony postępowania za pośrednictwem Wójta Gminy Somonino,
3. Inwestor przez Pełnomocnika: Jakub Al.-Shaick, ul. Młynarska 7 (budynek główny), 01-205 Warszawa,
4. aa, sprawę prowadzi P. Mrozek (tel.: +48 58 68 36 826 w godz. 10.00 - 13.00).

Do wiadomości:

1. Kaszubski Park Krajobrazowy, eDoręczenie AE:PL-32459-98339-VRSBD-12.