

DECYZJA
O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie: art. 71 ust. 2 pkt 2, 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi i § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks Postępowania Administracyjnego* (Dz. U. 2022 poz. 2000 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: firmy MAK DOM HOLDING S.A., złożonego przez pełnomocnika Pana Pawła Molendę,

orzekam

- I. **Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** dla przedsięwzięcia pn: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo”, na działce nr 208/2 i część działki 55/1 obręb Warzymice (teren inwestycyjny), działka nr 142/1, 142/2 obręb Warzymice i działka nr 44 obręb Ustowo (infrastruktura towarzysząca).

- I. **Ustalić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji** ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:
 1. Stosować nowoczesny, odpowiednio wyciszony i sprawny technicznie sprzęt oraz najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac budowlanych.
 2. Dbać o właściwy stan techniczny urządzeń, zwłaszcza tych stanowiących istotne źródła hałasu na terenie inwestycji,
 3. W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, prace budowlane związane z realizacją inwestycji prowadzić wyłącznie w porze dziennej.
 4. W celu uniknięcia negatywnego oddziaływania hałasu podczas użytkowania budynków mieszkalnych, wielorodzinnych należy podjąć działania minimalizujące poprzez:
 - wybudowanie ekranu akustycznego o parametrach: E 1 – ekran akustyczny pochłaniający o wysokości ok. 4,5 m i łącznej długości ok. 93 m, w tym 14m (od Alei Śliwkowej w głąb działki inwestycyjnej) ekranu o współczynniku pochłaniałości 0,842 – 0,921 oraz 79 m (ciąg dalszy 79 m (ciąg dalszy ekranu) o współczynniku pochłaniałości 0,602.
 - zastosowanie w projektowanej zabudowie okien trzyszybowych o podwyższonej izolacyjności.
 5. W celu ograniczenia pylenia, plac budowy w zależności od potrzeb zraszać wodą, uważnie ładować materiały sypkie na samochody, skrzynie ładunkowe samochodów

transportujących materiały sypkie przykrywać plandekami (dotyczy to także ziemi z wykopów), ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

6. W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego należy:
 - materiały budowlane pochodzące z budowy magazynować w wydzielonych do tego miejscach, w sposób bezpieczny dla środowiska – w zamkniętych kontenerach i/lub pojemnikach, miejsca magazynowania odpadów winny być ogrodzone, a powierzchnia ziemi zabezpieczona przed ewentualnym zanieczyszczeniem wód gruntowych,
 - zaplecze budowy zaopatrzyć w odpowiednią ilość sorbentów do neutralizacji ewentualnych rozlewów substancji mogących zanieczyścić środowisko gruntowo – wodne, po zakończeniu robót teren zaplecza budowy należy uporządkować,
 7. Planowaną wycinkę drzewa kolidującego z planowanym zagospodarowaniem terenu tj. planowanymi do wykonania dojazdami, wykonać (jeżeli jest to możliwe) poza okresem lęgowym tj. między 15 października, a 1 marca, po uzyskaniu stosownego zezwolenia regulowanego przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.). W przypadku stwierdzenia występowania w obrębie drzewa gatunków podlegających ochronie, wobec których naruszone zostaną zakazy określone w obowiązujących przepisach, należy uzyskać stosowne zezwolenia – w myśl przepisów ww. ustawy.
 8. Wprowadzić nasadzenia drzew, stosując gatunki rodzimego pochodzenia, zgodnie z ich wymogami siedliskowo – glebowymi.
 9. Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji, należy magazynować na terenie budowy, w sposób selektywny w specjalnie przygotowanych kontenerach i pojemnikach, i przekazywać uprawnionym odbiorcom posiadającym stosowne uregulowania w tym zakresie. Ścieki bytowe powstające podczas fazy budowy należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych (typu TOI – TOI). Odbiór ww. ścieków winien odbywać się przez specjalistyczne firmy.
 - II. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.) należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:
 1. Uwzględnić uwarunkowania określone w pkt I.
 2. Zastosować rozwiązania techniczne i technologiczne (parametry zabudowy, infrastruktury towarzyszącej, moce akustyczne urządzeń stanowiących emitory hałasu) zgodne z przedstawioną w karcie informacyjnej analizą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- II. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

W dniu 29 lipca 2022 r., do tut. organu wpłynął wniosek firmy MAK DOM HOLDING S.A., złożony przez pełnomocnika Pana Pawła Molendę działającego na rzecz Pracowni Ochrony Środowiska w Szczecinie, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z

zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo”, na działce nr 208/2 i część działki 55/1 obręb Warzymice (teren inwestycyjny), działka nr 142/1, 142/2 obręb Warzymice i działka nr 44 obręb Ustowo (infrastruktura towarzysząca).

W dniu 29 sierpnia 2022 r., do tut. organu wpłynęło uzupełnienie w którym, pełnomocnik Pan Paweł Molenda wyjaśnia, że w treści Karty informacyjnej przedsięwzięcia wystąpił błąd gdyż wskazano, że działka nr 44 jest z obrębu Warzymice, a winna być z obrębu Ustowo.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.), stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Kołbaskowo.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, sporządzonej przez Pracownię Ochrony Środowiska – Pana Pawła Molendę – ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach na działce nr 208/2 i części działki nr 55/1.

Biorąc pod uwagę fakt, iż liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 t.j.) zastosowanie ma przepis art. 49 k.p.a., przewidujący powiadomienie stron o czynnościach postępowania poprzez obwieszczenie. Krąg stron postępowania ustalono na podstawie dostępnych danych oraz przedłożonej do wniosku mapie ewidencyjnej z zaznaczonym obszarem oddziaływania 100 m od granic planowanej inwestycji.

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Kołbaskowo w dniu 29 sierpnia 2022 r., poprzez obwieszczenie zawiadomił strony biorące udział w postępowaniu, o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo”, na działce nr 208/2 i część działki 55/1 obręb Warzymice (teren inwestycyjny), działka nr 142/1, 142/2 obręb Warzymice i działka nr 44 obręb Ustowo (infrastruktura towarzysząca). Ww. obwieszczenie udostępnione zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo, wywieszzone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo, a także przekazane do Sołtysa wsi Rajkowo, Ustowo i Warzymice w celu umieszczenia obwieszczenia na tablicach sołeckich.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1,2 i 4 ustawy ooś (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.) Wójt Gminy Kołbaskowo wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie

o wydanie opinii czy istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo”, na działce nr 208/2 i część

działki 55/1 obręb Warzymice (teren inwestycyjny), działka nr 142/1, 142/2 obręb Warzymice i działka nr 44 obręb Ustowo (infrastruktura towarzysząca).

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.), organ zasięgający ww. opinii załączył następujące dokumenty:

- kserokopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- kartę informacyjną,
- mapę ewidencyjną,
- Wypis i wyrys z MPZP.
- Oświadczenie.

W toku trwania procedury ustalono, że zgodnie z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), inwestycja zakwalifikowana jest do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1:

- **§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi** – zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2ha na obszarze innym niż wymienione w tiret pierwszy (tj. poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6ust. 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).
- **§ 3 ust. 1 pkt 58 lit. b** – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych i zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienionych w lit. a (tj. poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6ust. 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).

Zgodnie z tym rozporządzeniem przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. Jednocześnie dla przedmiotowej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Szczecinie na podstawie przedłożonej dokumentacji (wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z załącznikami) w dniu 14 września 2022 r., (data wpływu 16.09.2022 r.) wydał opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji będącej przedmiotem niniejszego postępowania pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Ponadto ww. organ opiniujący w swojej opinii uznał, iż biorąc pod uwagę zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji nie jest konieczne. Dodatkowo ww. organ opiniujący stwierdził, 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 stanu ekologicznego i stanu chemicznego JCWP oraz stany ilościowego i chemicznego JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno ww. fazie budowy, eksploatacji nie będzie kolidować również z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry (Dz. U. 2016 r., poz. 1967) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

Obwieszczeniem z dnia 20 września 2022 r., znak: GK.6220.9.2022.GG Wójt Gminy Kołbaskowo zawiadomił strony postępowania, o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy dot. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo”, na działce nr 208/2 i część działki 55/1 obręb Warzymice (teren inwestycyjny), działka nr 142/1, 142/2 obręb Warzymice i działka nr 44 obręb Ustowo (infrastruktura towarzysząca), z uwagi na konieczność uzyskania opinii od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ww. obwieszczenie udostępnione zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo, wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo, a także przekazane do Sołtysa wsi Rajkowo, Ustowo i Warzymice w celu umieszczenia obwieszczenia na tablicach sołeckich.

Postanowieniem z dnia 21 września 2022 r., znak: WONS.4220.373.2022.MF Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ww. organ opiniujący po przeprowadzeniu analizy przedłożonych dokumentów zawierających parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz wstępną analizę potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, uwzględniając wszystkie uwarunkowania związane z realizacją przedsięwzięcia, stwierdził, iż nie wymaga ono przeprowadzenia oceny na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach opinią sanitarną z dnia 21 września 2022 r., znak: ZNS.9022.2.1.2022 stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. planowanego przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę sprzeczne opinie organów opiniujących, organ prowadzących postępowanie dokonał analizy zgromadzonego materiału oraz uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 03 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 2022 r., poz. 1029 t.j.) w efekcie czego przychylił się do stanowiska wyrażonego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach w swojej opinii o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji wskazał, m.in. argumenty, że „ (...) zasadność zajęcia stanowiska o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia i opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko dla planowanej inwestycji, uzasadnia szczególnie skala i lokalizacja inwestycji – potrzeba wykonania analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem.” Brak analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym

przedsięwzięciem nie znajduje oparcia w przepisach prawa i nie może stanowić samoistnej podstawy do nałożenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (SKO/PG/450/3362/2021 z 24.09.2021 r.)

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach w swojej opinii sanitarnej wskazał również, że konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia wynika, z faktu, iż przedłożone przez wnioskodawcę informacje o technicznych uwarunkowaniach realizacji zamierzenia inwestycyjnego, zawierającego podglądową charakterystykę zakresu i skali projektowanego przedsięwzięcia, nie pozwalają na wykluczenie prawdopodobieństwa jego niekorzystnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie ludzi, w szczególności dotyczy to:

- *skali i usytuowania przedsięwzięcia*: zespół budynków wielorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy podlegającej ochronie akustycznej oraz związany z nim ruch pojazdów na drogach dojazdowych;
- *rodzaju i przewidywanej ilości wprowadzonych do środowiska substancji i energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko*: wykonane obliczenia dla etapu eksploatacji wskazują na konieczność zastosowania działań minimalizujących, które ograniczą rozprzestrzenianie się hałasu na tereny sąsiednie w formie ekranu akustycznego (E1).

Jak wynika z informacji przedstawionych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia jak również opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, przeprowadzona analiza akustyczna wykazała przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu (zarówno w porze dnia jak i w porze nocy) w odniesieniu do jednego z sąsiadujących obszarów chronionych akustycznie tj. zabudowy mieszkaniowej na działce nr 54/5 obręb Warzymice, gm. Kołbaskowo. Mając powyższe na uwadze, Inwestor planuje wykonanie ekranu akustycznego o wysokości 4,5 m i łącznej długości 93 m, w tym 14 m (od Alei Śliwkowej w głąb działki inwestycyjnej) o współczynniku pochłaniałości 0,842 - 0,921 oraz pozostałej części ekranu o współczynniku pochłaniałości 0,602. Przeprowadzona analiza oddziaływania akustycznego z uwzględnieniem zastosowania ww. ekranu, wykazała brak przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu względem najbliższych terenów akustycznych.

Tutejszy organ po przeprowadzeniu analizy dokumentacji w sprawie, postanowił zgodzić się ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, w którym ww. organ opiniujący wskazał, że *„Realizacja inwestycji wpłynie na zmianę aktualnego krajobrazu, gdyż spowoduje wprowadzenie obiektów kubaturowych na tereny dotychczas niezabudowane, jednak planowane zagospodarowanie będzie stanowiło uzupełnienie istniejącej zabudowy o tym samym charakterze”*. Dalej ww. organ wskazał, że *„Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w związku z tym ewentualna kulminacja może dotyczyć zajętości teren, jednak należy wskazać, że obszar objęty wnioskiem i jego bezpośrednie otoczenie nie charakteryzują się ponadprzeciętnymi walorami przyrodniczymi. W odniesieniu do pozostałych elementów środowiska, skumulowane oddziaływania mogą zachodzić w odniesieniu do emisji hałasu, jednak również przedmiotowa kwestia uwzględniona została w przeprowadzonej analizie akustycznej i zaproponowane działania pozwoliły na dotrzymanie standardów jakości środowiska w tym zakresie również w kontekście skumulowanym”*.

Biorąc powyższe pod uwagę, tut. organ odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji określił jednocześnie istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji ze szczególnym

uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich wskazanych w orzeczeniu decyzji.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (UOOŚ) (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.) w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W myśl art. 85 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia, zaś w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w uzasadnieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ winien zawrzeć informacje o kryteriach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia takiej oceny.

Po analizie szczegółowych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 t.j.), stwierdzono, że o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przesądziły n/w przesłanki.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo na terenie działki nr 208/2 oraz części działki 55/1 obręb Warzymice, gm. Kołbaskowo. Infrastruktura techniczna poprowadzona będzie na dz. 142/1 i 142/2 obręb Warzymice, i dz. 44 obręb Ustowo, gm. Kołbaskowo.

Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje:

- budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej składającej się z 5 budynków mieszkalnych 3-kondygnacyjnych, niepodpiwniczonych,
- zagospodarowanie terenu z układem dróg, dojazdów, parkingów i ciągów pieszych, placu zabaw, małej architektury, wiata śmietnikowa itp.,
- budowę sieci, przyłączy oraz zewnętrznych instalacji zasilających:
 - wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, SEC, teletechnicznych.

Całkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji wyniesie 21 649,22 m².

Teren pod planowane przedsięwzięcie sąsiaduje od strony północnej i zachodniej z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenem parkingu, od strony wschodniej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast od strony południowej z niezabudowanym obszarem gruntów rolnych. Na przedmiotowym obszarze występują grunty orne klasy IVa oraz pastwiska trwałe klasy IV.

Teren działek nr 208/2 i 55/1 obręb Warzymice, przeznaczonych pod planowaną inwestycję nie jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast działki nr 142/1 i 142/2 obręb Warzymice i dz. 44 obręb Ustowo, na których zlokalizowana zostanie infrastruktura techniczna objęte są ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą nr XXX/353/10 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 08 lutego 2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice, Ustowo i Przeclaw (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r., nr 23, poz. 498). Zgodnie z zapisami ww. aktu prawa miejscowego, ww. działki ewidencyjne zlokalizowane są w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem 01.KD.GP, dla którego jako przeznaczenie terenu wskazano teren dróg publicznych -droga główna.

W związku z podjęciem działań inwestycyjnych (etap realizacji) mogą pojawić się uciążliwości dla środowiska, przejawiające się w szczególności niezorganizowaną emisją hałasu, zanieczyszczeń do powietrza oraz odpadów, jednak charakter i zakres inwestycji wskazują, iż będą to oddziaływania lokalne, krótkotrwałe, które ustaną po zrealizowaniu inwestycji.

Na etapie realizacji (faza budowy) wody odpadowe będą spływały z placu budowy powierzchniowo na grunt w sposób naturalny – infiltracja.

Ścieki budowę podczas fazy budowy gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych (typu TOI – TOI), ilość tych ścieków wynosić będzie ok. $Q = 2,0m^3$. Odbiór ww. ścieków odbywać się będzie przez specjalistyczne firmy.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Dorzecza Odry, dla którego opracowano Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967)

Teren pod planowaną inwestycję znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW60001619729 – Bukowa. Przedmiotowa JCWP to naturalna część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, z uwagi na stan ekologiczny i chemiczny, której wskaźniki determinujące nie zostały określone. Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przedmiotowa JCWP nie jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do 2021 roku, z uwagi na brak możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty.

Teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym znajduje się również w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW60003. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym, dla której nie stwierdzono ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Celem środowiskowym JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

Ponadto planowana inwestycja położona jest poza sferami ochronnymi ujeść wód, w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 122 Dolina kopalna Szczecin, jak również poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

W oparciu o powyższe jak również, zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) przedmiotowa inwestycja w fazie budowy, przy zachowaniu wszelkich środków niezbędnych w celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego, nie będzie wywierała negatywnego wpływu na stan chemiczny wód.

Nie mniej jednak w celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko gruntowo – wodne należy: materiały budowlane pochodzące z budowy magazynować w wydzielonych do tego miejscach, w sposób bezpieczny dla środowiska – w zamkniętych kontenerach i/lub pojemnikach, miejsca magazynowania odpadów winny być ogrodzone, a powierzchnia ziemi zabezpieczona przed ewentualnym zanieczyszczeniem wód gruntowych; zaplecze budowy zaopatrzyć w odpowiednią ilość sorbentów do neutralizacji ewentualnych rozlewów substancji mogących zanieczyścić środowisko gruntowo – wodne, po zakończeniu robót teren zaplecza budowy należy uporządkować. Ponadto należy zachować reżim technologiczny (używać materiałów zgodnych z projektem budowlanym i przyjętych do używania w budownictwie i stosować się do zasad charakteryzujących się dla danej technologii), a prace budowlane prowadzić z należytą dbałością (zgodnie z normami budowlanymi i dobrą praktyką inżynierską, wykonywanie prac wg. zasad BHP).

Etap realizacji wiązać się będzie również wytwarzaniem odpadów. Zdecydowana większość wytwarzanych odpadów stanowić będą gleba i ziemia (pochodzące z prac budowlanych) oraz niesegregowane odpady komunalne.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP dla analizowanej inwestycji część wydobytej gleby zostanie wykorzystana do celów budowlanych w stanie naturalnym (np. zasypianie wykopów oraz niwelacji). W zakresie prawidłowej gospodarki odpadami, wszelkie odpady na etapie realizacji winne być magazynowane na terenie budowy, w sposób selektywny w specjalnie przygotowanych do tego kontenerach i pojemnikach. Odpady winny być odbierane i transportowane przez uprawnione podmioty, posiadające stosowne uregulowania w tym zakresie. Przy spełnieniu zasad w zakresie gospodarki odpadami (przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia), faza realizacji przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

W odniesieniu do zapisów przedstawionych w karcie informacyjnej dot. emisji hałasu do środowiska, w fazie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą występować okresowe oddziaływania akustyczne, których źródłem będą głównie pracujące maszyny i pojazdy transportujące materiały budowlane. Największym (choć krótkotrwałym) źródłem hałasu będą prace ziemne związane z przygotowaniem placu budowy. Źródłem hałasu będzie wówczas praca ciężkiego sprzętu, dźwigów, koparek, oraz ruch pojazdów. Będą to okresy intensywnej emisji hałasu o charakterze przejściowym, krótkotrwałym, a znaczące źródła emisji hałasu, pracujący sprzęt mechaniczny, przemieszczać się będzie wraz z postępem prac.

W celu ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, prace budowlane związane z realizacją inwestycji należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej oraz wykorzystywać wyłącznie maszyny i urządzenia sprawnie technicznie.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia (KIP) realizacja inwestycji może wiązać się ze wzrostem zapylenia w sąsiedztwie terenu inwestycyjnego. Źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów w fazie budowy będą:

- maszyny budowlane wykorzystywane przy budowie obiektu, pojazdy transportujące materiały służące do budowy;
- przechowywanie sypkich materiałów budowlanych, szlifowanie i cięcie materiałów budowlanych, prace wykończeniowe.

Oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter przejściowy i nie wpłynie w dłuższym okresie czasu na pogorszenie jakości powietrza.

W celu ograniczenia tego typu oddziaływania, plac budowy w zależności od potrzeb należy zraszać wodą, uważnie ładować materiały sypkie na samochody, skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie przykrywać plankami (dotyczy to także ziemi z wykopów), ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.

W oparciu o informacje przedstawione w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na krajobraz podczas etapu budowy będzie ograniczone do miejsca jego realizacji i będzie związane z powstaniem zabudowy stanowiącej kontynuację istniejącego wokół zagospodarowania. Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wpłynie na krajobraz terenów poza granicami jego lokalizacji, gdyż nie wystąpi zmiana ich użytkowania oraz nie wystąpi oddziaływanie na elementy środowiska przyrodniczego wpływające na krajobraz tj. grunty, rzeźbę terenu lub szatę roślinną. W związku z powyższym faza realizacji planowanej inwestycji nie wpłynie znacząco na środowisko.

Ponadto planowane zamierzenie inwestycyjne nie wpłynie znacząco na klimat jak również na bioróżnorodność. Na terenie przedsięwzięcia nie ma bowiem zbiorników wodnych, terenów podmokłych czy użytków zielonych. Ze względu na lokalizację, teren inwestycyjny nie pełni funkcji ostoi faunistycznej, nie ma kluczowego znaczenia dla ochrony żadnego gatunku zwierząt. Wskazać należy również, że na terenie przedsięwzięcia (zgodnie z informacjami w KIP) nie stwierdzono gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Etap realizacji inwestycji wiązać się będzie z koniecznością usunięcia 1 szt. drzewa z gatunku Dąb szypułkowy o obwodzie 69 cm, kolidującego z planowanym zagospodarowaniem terenu tj. planowanymi do wykonania dojazdami. Drzewo zlokalizowane jest w zachodniej części działki nr 208/2 obręb Warzymice, gm. Kołbaskowo.

Wobec powyższego wycinkę drzewa należy wykonać (jeżeli jest to możliwe poza okresem lęgowym tj. między 15 października, a 1 marca), po uzyskaniu stosownego zezwolenia regulowanego przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.). W przypadku stwierdzenia występowania w obrębie drzewa gatunków podlegających ochronie, wobec których naruszone zostaną zakazy określone w obowiązujących przepisach, należy uzyskać stosowne zezwolenia – w myśl przepisów ww. ustawy.

Na etapie budowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, zlokalizowanego na działce nr 208/2 i części działki nr 55/1 obręb Warzymice, gm. Kołbaskowo, nie zakłada się przeprowadzenia prac rozbiórkowych.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia:

- woda – dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę wyniesie ok $Q_d = 39,8 \text{ m}^3/\text{d}$.
- ścieki bytowe – odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Przewidywana ilość odprowadzanych ścieków wyniesie ok. $Q_d = 39,8 \text{ m}^3/\text{d}$.
- ścieki przemysłowe – nie będą wytwarzane,
- wody odpadowe – z terenu inwestycji odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego na terenie działki nr 52/58 obręb Ustowo, poprzez instalację podziemną wraz ze zbiornikiem retencyjnym o pojemności czynnej min. 50 m^3 oraz przepompownię zgodnie z pismem Wójta Gminy Kołbaskowo z dnia 19.10.2021r., znak: GK.6342.56.2021.MK, w sprawie odprowadzania wód deszczowych. Przewidywana

ilość wód opadowych wyniesie ok. $Q_{MAX} = 70 \text{ dm}^3/\text{s}$. Natomiast ilość wód odpadowych odprowadzanych do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na działce nr 52/58 obręb Ustowo, zgodnie z wydanymi warunkami wyniesie $Q = 23 \text{ l/s}$.

Ilość odprowadzanych wód ograniczona zostanie poprzez zastosowanie regulatora odpływu. Pozostała ilość wód odpadowych przetrzymana zostanie w projektowanym zbiorniku retencyjnym na terenie inwestycji. W celu odseparowania z wód opadowych i roztopowych zbieranych z dróg dojazdowych i parkingów zanieczyszczeń, przewiduje się zastosowanie na kanale dopływowym, przed zbiornikiem retencyjnym, piaskownik i separator lamelowy.

Nie zakłada się negatywnego wpływu inwestycji w fazie eksploatacji, na środowisko gruntowo – wodne oraz obciążenia środowiska, z uwagi na odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnej kanalizacji. W związku z tym nie istnieje ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych w związku z odprowadzaniem wód.

W przedłożonej Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, Inwestor wskazał, iż planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji nie będzie miało wpływu na jakość wód powierzchniowych (wskaźniki jakościowe, w tym na elementy hydromorfologiczne, fizykochemiczne, biologiczne) oraz wód podziemnych (stan ilościowy i chemiczny), a także nie doprowadzi do pogorszenia stanu wód i ekosystemów od wód zależnych. Nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych, spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, ani nie nastąpi pogorszenie stanu biologicznego, chemicznego wód powierzchniowych.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła źródła zanieczyszczeń do powietrza. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z eksploatacją planowanej inwestycji nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów odniesienia dla żadnego zanieczyszczenia powietrza.

Etap eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie również z wytwarzaniem odpadów. Zgodnie z przedstawionymi informacjami w KIP, wszystkie wytworzone odpady będą magazynowane selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, zabezpieczonych przed dostępem osób trzecich, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska.

Emisja hałasu na etapie eksploatacji związana będzie z funkcjonowaniem, parkingu (zgodnie z KIP zaplanowano wykonanie 183 miejsc parkingowych). Przeprowadzona na potrzeby przygotowania Karty informacyjnej przedsięwzięcia, analiza akustyczna wykazała przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu (zarówno w porze dnia, ja i w porze nocy) w odniesieniu do jednego z sąsiadujących obszarów chronionych akustycznie, tj. zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działce nr 54/4 obręb Warzymice. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się hałasu na tereny sąsiadujące, należy zastosować działania minimalizujące poprzez:

- wykonanie ekranu akustycznego (E1) o wysokości ok. 4,5 m i łącznej długości ok. 93 m, w tym 14 m (od Alei Śliwkowej w głąb działki inwestycyjnej) o współczynniku pochłaniania 0,842 – 0,921 oraz 79 m (pozostała część ekranu) o współczynniku pochłaniania 0,602.
- zastosowanie w projektowanej zabudowie okien trzyszybowych o podwyższonej izolacyjności.

Ponowna analiza akustyczna uwzględniająca zastosowanie ww. ekranu, wykazała brak przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu względem najbliższych terenów chronionych akustycznie.

W związku z przebiegiem linii wysokiego napięcia 200 kV Krajnik – Glinki przez działkę inwestycyjną, zagospodarowanie terenu pod planowaną inwestycję musi uwzględniać pozostawienie pasa technologicznego o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach). Zgodnie z Kartą informacyjną przedsięwzięcia, przedstawiającą projekt zagospodarowania terenu, powyższy warunek zostanie dotrzymany. Dodatkowo w przedłożonej karcie informacyjnej, wskazano iż przedmiotowa inwestycja nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wartości pól elektromagnetycznych w środowisku – zarówno na etapie jej realizacji jak i późniejszej eksploatacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu z dnia 21 września 2022 r., znak: WONS.4220.373.2022.MF o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji, ustalił że, w odniesieniu do lokalizacji terenu inwestycyjnego względem terenów cennych przyrodniczo – miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza formami ochrony przyrody. Wskazać należy, iż najbliższymi formami ochrony przyrody względem terenu inwestycyjnego, są obszaru Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 oraz Dolina Dolnej Odry PLB320003 – znajdujące się w odległości ok. 2,3 km. Biorąc pod uwagę odległość obszarów chronionych od obszarów chronionych oraz zakres i skalę prognozowanego oddziaływania przedsięwzięcia, należy włączyć jego negatywny wpływ na ww. formy ochrony przyrody. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej, stwierdzono, że roślinność występująca na przedmiotowym obszarze ukształtowana została pod wpływem silnej antropopresji. Występujące na analizowanym obszarze zwierzęta stanowią gatunki pospolite i szeroko rozpowszechnione na terenie całego kraju. Z danych znajdujących się w posiadaniu ww. organu opiniującego wynika, że na terenie objętym inwestycją brak jest chronionych gatunków roślin oraz zwierząt, jak również siedlisk przyrodniczych. W oparciu o powyższe materiały, ww. organ opiniujący stwierdził, że teren inwestycji nie stanowi obszaru szczególnie cennego pod względem przyrodniczym.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, na terenie planowanego przedsięwzięcia nie występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazowych (np. panoramy historyczne, komponowane krajobrazy założeń pałacowo-parkowych, pomniki historii itp.) Realizacja planowanego przedsięwzięcia wpłynie na krajobraz, gdyż spowoduje wprowadzenie obiektów kubaturowych na tereny dotychczas niezabudowane, jednak planowane zagospodarowanie będzie stanowiło uzupełnienie istniejącej zabudowy o tym samym charakterze. W związku z powyższym, na etapie eksploatacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wystąpi znaczące oddziaływanie na krajobraz.

Eksploatacja planowanej inwestycji ze względu na swój rodzaj, nie spowoduje zmian klimatu lub nasilenia się zmian, nie będzie przyczyniała się również do zmian lub nasilenia się zmian klimatu, które mogłyby powodować: ulewne deszcze i gwałtowne powodzie, długie okresy bezdeszczowe (susze hydrologiczne), upały (susze atmosferyczne) wyższe temperatury zimą, późne przymrozki, porywiste wiatry itp.

W odniesieniu do możliwego transgranicznego oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, z informacji przedstawionych w KIP wynika, że przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w odległości ok. 5 km od

granic państwa w linii prostej, co wyklucza możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski, zarówno na etapie realizacji, eksploatacji, jak i ewentualnej likwidacji. Mając powyższe na uwadze, z uwagi na lokalny zasięg oddziaływania inwestycji, nie wystąpi jakiegokolwiek oddziaływanie transgraniczne.

Biorąc pod uwagę informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji, jak również stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wyrażone w postanowieniu z dnia 21 września 2022 r., znak. WONS.4220.373.2022.MF, planowana inwestycja realizowana będzie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wobec czego ewentualna kumulacja może dotyczyć zajętości terenu. Ww. organ opiniujący wskazał, że obszar objęty wnioskiem i jego bezpośrednie otoczenie nie charakteryzują się ponadprzeciętnymi walorami przyrodniczymi. W odniesieniu do pozostałych elementów środowiska, skumulowane oddziaływania mogą zachodzić w odniesieniu do emisji hałasu, jednak ta kwestia również została uwzględniona w przeprowadzonej analizie akustycznej i zaproponowane działania (wykonanie ekranu akustycznego oraz zastosowanie w projektowanych budynkach okien trzyszybowych), pozwoliły na dotrzymanie standardów jakości środowiska, w tym zakresie również w kontekście skumulowanym.

Odnosząc się do zagadnienia dotyczącego poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej, Inwestor w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazał, iż ryzyko wystąpienia poważnej awarii ma charakter losowy i nieprzewidywalny. Poważna awaria może wystąpić w skutek przyczyn losowych np. wybuchu gazu, awarii instalacji elektrycznej. Transport odbywać się będzie na etapie realizacji i będzie związany z dowozem materiałów oraz sprzętów niezbędnych celem realizacji inwestycji. Nie zakłada się wystąpienia poważnej awarii. Ponadto Inwestor podkreślił, iż przedmiotowa inwestycja eksploatowana będzie w taki sposób, aby zapobiegać zdarzeniom mogącym powodować awarie w sytuacji wystąpienia ewentualnej awarii, zastosowane zostaną środki ograniczające negatywne skutki dla ludzi i środowiska. W celu zminimalizowania wystąpienia katastrofy budowlanej. Inwestor winien ze szczególną dbałością podejść do etapu przygotowania dokumentacji projektowej i realizacji inwestycji.

Podkreślić należy, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia, niezależnie od treści niniejszej decyzji, winna być przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, co w szczególności dotyczy również regulacji z zakresu prawa ochrony środowiska.

Biorąc pod uwagę, przeprowadzoną w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę i ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia, jak również poprzez uzyskanie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Szczecinie, że po zrealizowaniu przez inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, spełniając wymóg art. 10 § 1 w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 t.j.), organ poinformował poprzez obwieszczenie strony postępowania o zamiarze zakończeniu

postępowania w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo”, na działce nr 208/2 i część działki 55/1 obręb Warzymice (teren inwestycyjny), działka nr 142/1, 142/2 obręb Warzymice i działka nr 44 obręb Ustowo (infrastruktura towarzysząca), możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami w sprawie w tym z projektem decyzji oraz opiniami organów opiniujących, a także możliwości wniesienia dodatkowych uwag i wniosków w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienie.

Ww. obwieszczenie udostępnione zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo, a także przekazane sołtysowi sołectwa Ostoja, sołtysom wsi Warzymice i Ustowo. W zakreślonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag ani wniosków.

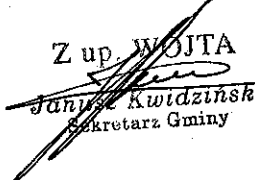
Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie daje podstaw do rozpoczęcia robót i realizacji inwestycji (por. postanowienie NSA z dnia 6.07.2010r., II OZ 658/10, postanowienie NSA z dnia 14.05.2009r., II OSK 715/09, postanowienie NSA z dnia 1.02.2010r., II OZ 35/10).

Biorąc powyższe pod uwagę, organ postanowił jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania zgodnie z art. 127 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, za pośrednictwem Wójta Gminy, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona 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.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w 72 ust. 1 a 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. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b. 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 ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1,

jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

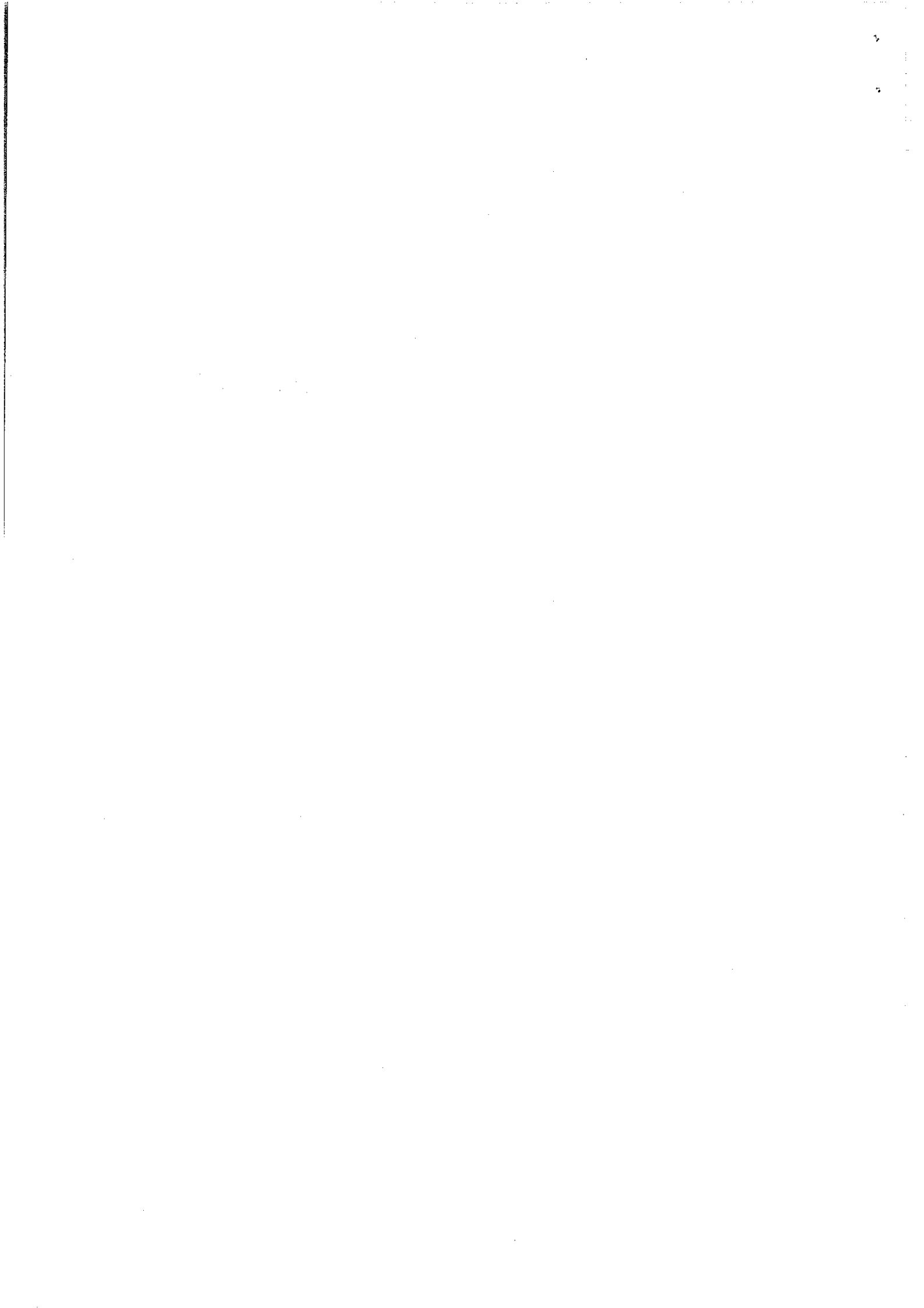
Z up. WOJTA

Janusz Kwidziński
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

- 1) Inwestor:
MAK DOM HOLDING S.A.
Pełnomocnik:
Pan Paweł Molenda
Pracownia Ochrony Środowiska
ul. Langiewicza 28/23
70-263 Szczecin
- 2) Strony postępowania poprzez obwieszczenie.
- 3) A/a.

Do wiadomości:

1. Starosta Policki
ul. Tanowska 8
72-010 Police
(zgodnie z art. 86a ustawy z dn. 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 2021 r., poz. 2373 t.j.).
2. Organy opiniujące.(zgodnie z art. 74 ust. 4 ustawy z dn. 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 2021 r., poz. 2373 t.j.).



CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną urządzeniami budowlanymi w Warzymicach, gm. Kołbaskowo na terenie działki nr 208/2 oraz części działki 55/1 obręb Warzymice, gm. Kołbaskowo. Infrastruktura techniczna poprowadzona będzie na dz. 142/1 i 142/2 obręb Warzymice, i dz. 44 obręb Ustowo, gm. Kołbaskowo.

Całkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji wyniesie 21 649,22 m².

Teren pod planowane przedsięwzięcie sąsiaduje od strony północnej i zachodniej z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenem parkingu, od strony wschodniej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast od strony południowej z niezabudowanym obszarem gruntów rolnych. Na przedmiotowym obszarze występują grunty orne klasy IVa oraz pastwiska trwałe klasy IV.

Teren działek nr 208/2 i 55/1 obręb Warzymice, przeznaczonych pod planowaną inwestycję nie jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast działki nr 142/1 i 142/2 obręb Warzymice i dz. 44 obręb Ustowo, na których zlokalizowana zostanie infrastruktura techniczna objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą nr XXX/353/10 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 08 lutego 2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice, Ustowo i Przeclaw(Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r., nr 23,poz. 498). Zgodnie z zapisami ww. aktu prawa miejscowego, ww. działki ewidencyjne zlokalizowane są w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem 01.KD.GP, dla którego jako przeznaczenie terenu wskazano teren dróg publicznych -droga główna.

Zaprojektowano ok. 183 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie terenu. Fragment działki nr 55/1 to projektowany ciąg pieszy i docelowy układ drogowy oraz pas techniczny dla planowanych tras urządzeń budowlanych – połączenie z drogą wojewódzką (działka drogowa nr 142/2). Wjazd na teren inwestycji od strony zachodniej.

Zakres całego zamierzenia inwestycyjnego obejmuje:

- niwelacja terenu,
- budowa drogi wewnętrznej, stanowiącej funkcją dojazdu do budynków oraz parkingu,
- budowę dwóch zjazdów publicznych (wjazd od strony dz. nr 140 i docelowy wjazd na drogę 142/2 dr. (po zakończeniu budowy obwodnicy Przeclawia).
- budowę ogrodzenia wokół działki inwestycyjnej wraz z bramą wjazdową i furtką,
- budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3kondygnacyjnych),
- budowę naziemnych miejsc postojowych przynależnych do zabudowy wielorodzinnej,

- budowa chodników stanowiących dojście do budynków,
- urządzenie terenów zielonych i elementów małej architektury, placów zabaw, miejsc odpoczynku,
- budowa urządzeń budowlanych w tym przyłączy do mediów.

Dane dla jednego budynku:

Budynek 3-kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach płaski.

Układ funkcjonalny:

- dwie klatki schodowe,
- pomieszczenia techniczne, gospodarcze i pomocnicze zlokalizowane w poziomie parteru,
- 18 lokali mieszkalnych,
- wysokość budynku: ok.11 m.

Wszystkie projektowane budynki na terenie inwestycji są powtarzalne. Projektowany układ urbanistyczny szeregowy. Wszystkie budynki zlokalizowano w zachodniej części terenu z uwagi na sąsiedztwo linii wysokiego napięcia 220 kV.

Na terenie działki 208/2 projektuje się 183 miejsc postojowych. Projektowaną niweletę drogi wewnętrznej, miejsc postojowych oraz chodnika ukształtowano w sposób umożliwiający płynne powiązanie z istniejącym zagospodarowaniem terenu

Zakres prac:

- zdjęcie humusu na głębokość zalegania,
- korytowanie pod nowe nawierzchnie,
- roboty ziemne,
- ułożenie krawężników i obrzeży na ławie betonowej z oporem,
- ułożenie nawierzchni jezdni, chodnika i schodów terenowych z kostki bet. wraz z podbudową,
- ułożenie nawierzchni miejsc postojowych,
- wyprofilowanie terenu, obsianie mieszanką traw otoczenia ciągów pieszych i jezdnych,
- uporządkowanie przyległego terenu.

Budynki zostaną wyposażony w następujące instalacje:

- wody zimnej, w tym do celów p.poż.,
- kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej,
- ciepło z sieci miejskiej,
- elektryczne, telekomunikacyjne,
- wentylacja grawitacyjna ze wspomaganie tj. hybrydowa.

Odpady

W trakcie eksploatacji budynku powstaną jedynie odpady stałe powstałe w trakcie użytkowania lokali mieszkalnych.

Odpady stałe (socjalno-bytowe) gromadzone będą w szczelnych pojemnikach z przykryciem w wydzielonych na terenie miejscach, zabezpieczonych i wyposażonych zgodnie z wymogami prawa budowlanego i wymogami sanitarnymi. Miejsca składowania odpadów

będą wyznaczone w terenie w formie zamkniętych wiat śmietnikowych usytuowanych w minimalnej odległości 10 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, placów zabaw dla dzieci, boisk oraz miejsc rekreacyjnych i min. 3,0 m od granic działki. Wszystkie wiaty śmietnikowe będą łatwo dostępne dla wyspecjalizowanej firmy wywożącej odpady na wysypiska komunalne.

Woda

Osiedle mieszkaniowe zaopatrywane będzie w wodę z gminnej sieci wodociągowej de225 PE, przebiegającej w pasie drogi krajowej nr 13 dz. w działce nr 44 obręb Ustowo, zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia do sieci nr DE.404.233.2021 z dnia 19.07.2021r. Zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci ZWiK Kołbaskowo zapewnia dostawę wody na cele bytowe w ilości $Q_d = 39,8 \text{ m}^3/\text{d}$, co zapewnia potrzeby planowanej wielkości zabudowy.

Ścieki bytowe

Inwestor uzyskał od ZWiK Kołbaskowo warunki przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej nr DE.404.233.2021 z dnia 19.07.2021r., zapewniające odbiór ścieków sanitarnych w ilości $Q_d = 39,8 \text{ m}^3/\text{d}$, co zapewnia potrzeby planowanej wielkości zabudowy.

Wody opadowe i roztopowe.

Osiedle mieszkaniowe zaopatrywane będzie w wodę z gminnej sieci wodociągowej de 225 PE, przebiegającej w pasie drogi krajowej nr 13 dz. w działce nr 44 obręb Ustowo, zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia do sieci nr DE.404.233.2021 z dnia 19.07.2021r.

Wody te odprowadzane będą, zgodnie z pismem Gminy Kołbaskowo nr GK.6342.56.2021.MK z dnia 19.10.2021r., do zbiornika retencyjnego na terenie działki nr 52/58 obręb Ustowo, poprzez instalację podziemną wraz ze zbiornikiem retencyjnym o pojemności czynnej min. 50 m³ oraz przepompownię, które zostaną zamontowane na terenie inwestycji.

Zgodnie z ww. warunkami uzyskanymi z Gminy Kołbaskowo uzyskane zostało zapewnienie odbioru wód opadowych i roztopowych z terenu działek nr 208/2 i 55/1 obręb Warzymice, w łącznej ilości 23 l/s.

Ilość wód opadowych wynosi ok. $Q_{\text{max}} = 70 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Energia elektryczna.

Zgodnie z warunkami przyłączenia projektuje się zasilenie budynków z projektowanych sieci i złącz. Energia elektryczna dostarczana będzie od Enea Operator. Przewidywana moc zapotrzebowania wyniesie około 650 kW.

Ciepło

Budynki mieszkalne zasilane będą w ciepło z sieci ciepłowniczej Szczecińskiej Energetyki Ciepłej na podstawie wydanego zapewnienia dostawy ciepła wydanego pismem nr TE/TEU-951/DS/2021/SK1 z dnia 09.09.2021r. Na terenie działki nr 208/2 ułożona zostanie sieć ciepła, która wraz z przyłączami cieplnymi wykonanymi z rur preizolowanych ułożonych pod ziemią, dostarczać będzie ciepło do poszczególnych budynków, w których zamontowane zostaną dwufunkcyjne węzły cieplne. Przewidywane zapotrzebowanie mocy wynosi: $Q_{c.o.} = 540 \text{ kW}$, $Q_{\text{sr}} \text{ cwu} = 98,8 \text{ kW}$.

Z up. WOJTA
Janusz Kwidziński
Sekretarz Gminy

