



# Prezydent Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 510  
fax: 94 35 23 769  
e-mail: prezydent@post.pl  
www.kolobrzeg.pl

2021-09-14

WŚiO.6220.12.2020.II

**Bałtycka 6 Sp. z o.o.**  
**ul. Brzeska 156**  
**21-500 Biała Podlaska**  
Za pośrednictwem:  
Jerzy Caban  
ul. Boczna 1  
78-132 Grzybowo

## DECYZJA

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 t.j.), art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 82 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 2021r. poz. 247 ze zm.) zwaną dalej ustawą ooś,, oraz § 3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz.U. z 2019r., poz. 1839)

### **orzekam realizację nw. przedsięwzięcia oraz określam następujące warunki:**

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia: Budowa budynku (doprojektowanie budynku nr 2) mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr 123 i 118 obręb 0018 przy ul. Żurawiej w Kołobrzegu.
2. Na etapie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania.:
  - 1) Prace budowlane należy prowadzić w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00 - 22.00.
  - 2) Bazę sprzętową zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi i innymi niebezpiecznymi dla środowiska, takimi jak smary, niektóre materiały budowlane itp., poprzez utwardzenie podłoża, np. za pomocą płyt betonowych i następnie jego uszczelnienie (np. zastosowanie geomembrany).
  - 3) Teren budowy wyposażyć w odpowiednie środki zabezpieczające przedostawanie się szkodliwych substancji do ziemi i służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych (sorbenty o odpowiedniej chłonności), a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych usunąć wyciek. Zużyty sorbent przekazać do utylizacji. W przypadku skażenia gruntu przeprowadzenia, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru.
  - 4) Tankowanie i naprawę sprzętu budowlanego przeprowadzać poza terenem inwestycji lub wykonywać w obrębie placu budowy wyłącznie w miejscach specjalnie do tego przygotowanych, o szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu.
  - 5) W trakcie realizacji inwestycji załadunek i składowanie materiałów sypkich organizować w sposób zabezpieczający przed niezorganizowanym pyleniem, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów).

- 6) Prace związane z realizacją wykopów prowadzić w możliwie jak najkrótszym okresie. Wykopy zabezpieczyć przed dostaniem się do nich wód opadowych i spływających z powierzchni terenu.
  - 7) W trakcie realizacji budynku należy zastosować technologię ścian szczelnych w celu wykluczenia potrzeby odwadniania wykopów budowlanych oraz ograniczenia dopływu wód gruntowych do wykopów. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych, należy uzyskać zgodę wodnoprawną.
  - 8) Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji magazynować selektywnie w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
  - 9) Odpady powstające w związku z eksploatacją inwestycji magazynować selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
  - 10) Ścieki sanitarne oraz ścieki z posadzek garaży podziemnych z terenu analizowanej zabudowy należy odprowadzać projektowanym odcinkiem przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.
  - 11) Wody opadowe i roztopowe z dachów projektowanych budynków i powierzchni utwardzonych odprowadzać do istniejącej studni na kanale kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na działce nr 5 w pasie drogowym ulicy Żurawiej.
  - 12) Należy zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu odpowiedniej organizacji robót, aby na skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
3. W dokumentacji wymaganej do wydania stosownych decyzji wymienionej w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, należy uwzględnić następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:
- 1) Budynek mieszkalny wielorodzinny zaprojektować jako maksymalnie 5- kondygnacyjny.
  - 2) Powyższy budynek zaprojektować z podpiwniczeniem (jedna kondygnacja) z przeznaczeniem na garaż podziemny.
  - 3) Posadowienie budynku (płyty fundamentowej) należy zaprojektować na głębokości maksymalnie 4m.
4. Nie nakładam obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.
5. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś.
6. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

## UZASADNIENIE

W dniu 12 sierpnia 2020r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Spółki Bałtycka 6 Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Jerzego Cabana o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi w częściach podziemnych realizowanego na działkach nr ewid.: 8/1, 8/2, 118 w obrębie nr 320801\_01\_0018 w Kołobrzegu.

W dniu 14 sierpnia 2020r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych. Wymagana dokumentacja została uzupełniona w dniu 19 sierpnia 2020r.

W dniu 28 sierpnia 2020r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie, Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego w Kołobrzegu oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie o opinię dotyczącą konieczności sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia..

W dniu 16 września 2020r. do organu prowadzącego postępowanie wpłynęła opinia sanitarna znak NZNS.9022.4.19.2020 odstępująca od potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W przedstawionej opinii określono m.in., że przedmiotowe przedsięwzięcie w zakresie realizacji, eksploatacji i likwidacji nie powinno negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

W dniu 18 września 2020r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4220.296.2020.AP wyrażające opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 września 2020r. wpłynęła opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie znak SZ.ZZŚ.2.4360.161.2020.IW o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych, z jednoczesnym wskazaniem konieczności uwzględnienia w decyzji środowiskowej pewnych warunków i wymagań. Uwzględniając zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia uznano, że przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla danej inwestycji nie jest konieczne.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie uznał, że przedmiotowa inwestycja, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowe, a tym samym nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimkolwiek zanieczyszczeniami, jak również nie nastąpi pogorszenie potencjału ekologicznego i stanu chemicznego jednolitej części wód powierzchniowych oraz stanu ilościowego i chemicznego jednolitej części wód podziemnych.

W dniu 24 września 2020 r. wydano stosowne postanowienie o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W dniu 9 października 2020 r. postanowieniem zawieszono postępowanie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wymagany raport. Został złożony w tut. Urzędzie w dniu 1 marca 2021r. i jednocześnie w dniu 4 marca 2021 r. podjęto zawieszono postępowanie.

W dniu 11 marca 2021r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie o uzgodnienie realizacji przedsięwzięcia.

W dniu 11 marca 2021 r. zapewniono udział społeczeństwa poprzez wydane Obwieszczenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Obwieszczenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg.

W dniu 19 kwietnia 2021r. wpłynęło wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4221.20.2021.AP do wyjaśnienia i uzupełnienia przesłanego raportu oddziaływania na środowisko. Wymagane uzupełnienie raportu wpłynęło do tut. Organu wpłynęło w dniu 31 maja 2021 r. i w dniu 11 czerwca br. zostało przekazane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie.

W dniu 17 sierpnia 2021 r. wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4221.20.2021.AP.3 uzgadniające realizację przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określające pewne warunki.

Projektowany obiekt budowlany o wysokości około 15,3 m będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych stanowiących część mieszkalną (50 lokali mieszkalnych) oraz jedną kondygnację podziemną z garażem wielostanowiskowym (61 miejsc postojowych). Ponadto przewiduje się budowę zewnętrznego układu komunikacyjnego w postaci m.in.: dróg wewnętrznych, wjazdu do garażu, drogi pożarowej, naziemnych miejsc postojowych oraz budowę instalacji zewnętrznych (m.in.: elektrycznej, wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej). Poza ww. elementami inwestor planuje wykonać zagospodarowanie terenu w postaci budowy placu zabaw, zorganizowania miejsca do magazynowania odpadów oraz urządzenia terenów zielonych. Przedmiotowy budynek mieszkalny zasilany będzie w wodę poprzez projektowane przyłącze do sieci wodociągowej. Woda wykorzystywana będzie do celów socjalno-bytowych. Na etapie eksploatacji przedmiotowej zabudowy ciepło do celów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wytwarzane będzie z wykorzystaniem kotłowni gazowej o mocy 270 kW.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości zapewniona będzie od strony zachodniej z ul. Żurawiej. Projektowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na terenie działek nr 123 i 118 w obrębie 0018 m. Kołobrzeg, zewidencjonowanych jako tereny mieszkaniowe (B) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), o łącznej powierzchni wynoszącej około 0,62 ha. Działki nr 8/1 oraz 8/2 zostały scalone w jedną działkę nr 123. Aktualnie działki objęte wnioskiem stanowią teren znacznie przekształcony antropogenicznie. Na działce nr 118 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy około 189 m<sup>2</sup>. Teren działki nr 123 zabudowany jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem niemieszkalnym oraz trzema szopami. Ww. obiekty (na dz. nr 123) przeznaczone są do rozbiórki. Ponadto w południowej części działki nr 123 prowadzona jest budowa 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy około 913,95 m<sup>2</sup> wraz z garażem podziemnym o powierzchni około 1458,08 m<sup>2</sup>. Ww. prace budowlane i rozbiórkowe prowadzone są zgodnie z wydaną przez Starostę Kołobrzесьkiego decyzją o pozwoleniu na budowę i rozbiórkę nr 00149/2000 z dnia 26.02.2020 r. Po zrealizowaniu projektowanego przedsięwzięcia powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów budowlanych znajdujących się na terenie działek nr 123 i 118 wyniesie około 1970,75 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia garaży podziemnych, zarówno realizowanego, jak i projektowanego wyniesie około 2894,4 m<sup>2</sup>. Całkowita powierzchnia utwardzona na terenie inwestycyjnym wyniesie około 1686 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowe nieruchomości gruntowe objęte są zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6 obręb 18”, przyjętego uchwałą nr YI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. i oznaczone symbolami MW27 i UI3 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz zabudowę usługową.

Otoczenie działek objętych wnioskiem stanowią głównie tereny związane z tożsamą zabudową mieszkaniową tj.:

- od strony północnej: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- od strony zachodniej: ul. Żurawia,
- od strony wschodniej: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- z usługami z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w trakcie budowy,
- od strony południowej: tereny z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz usługową.

Działki objęte wnioskiem zlokalizowane są w odległości około 1,5 km od Morza Bałtyckiego. Teren inwestycyjny nie stanowi obszaru zagrożonego powodzią, jak również obszaru wodno-błotnego. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza granicami obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, a także poza strefami ochronnymi ujęć wód powierzchniowych i podziemnych. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją geotechniczną, w podłożu działek inwestycyjnych występują utwory czwartorzędowe wieku holocenijskiego i plejstocenijskiego. Na obszarze realizacji projektowanego przedsięwzięcia stwierdzono występowanie wody gruntowej na głębokości od 1 do 1,7 m. Są to wody przypowierzchniowe, których wysokość zależy głównie od intensywności opadów atmosferycznych (brak regularnego poziomu wody gruntowej). Prace budowlane prowadzone będą w okresie niewystępowania obfitych deszczy. Z uwagi na powyższe oraz przez prowadzenie prac ziemnych w tzw. „szczelnej wannie” poprzez zastosowanie ścianek szczelnych, które uniemożliwią napływanie wód gruntowych do wykopów nie nastąpi potrzeba stałego i trwałego odwadniania terenu (nie ma konieczności stosowania igłofiltrów).

Niemniej jednak, gdy zajdzie taka konieczność, wody opadowe z wykopów zostaną odpompowane do studni chłonnych, a następnie przelewem skierowane do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Żurawiej. Odwadnianie wykopów będzie krótkotrwałe, prowadzone w sposób kontrolowany tak, aby nie powodować zagrożenia dla sąsiednich działek. W podłożu analizowanego obszaru stwierdzono występowanie złożonych warunków gruntowych. Jednakże, z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie inwestycyjnym nie planuje się wymiany gruntu ani wzmocnienia podłoża gruntowego, w związku z czym prace budowlane nie wpłyną na zmianę jego właściwości. Budynek projektowany w ramach analizowanego przedsięwzięcia zostanie wykonany w technologii tradycyjnej, na żelbetowej szczelnej płycie dennej, posadowionej na głębokości do 4 m, co określono jako

warunek realizacji inwestycji. Płytę fundamentową i ściany monolityczne kondygnacji podziemnej zaprojektowano jako szczelne w technologii białej wanny bez drenażu. Projektowana inwestycja podczas prowadzenia prac budowlanych może spowodować jedynie tymczasowe obniżenie zwierciadła pierwszego przypowierzchniowego poziomu wewnątrz szczelnej obudowy wykopu. Po zakończeniu prac ziemnych i wyciągnięciu ścianek (ścianki tymczasowe) warunki wodne powrócą do tych sprzed rozpoczęcia ww. prac. Zgodnie z opinią geologiczną (maj 2021 r.) projektowana inwestycja nie będzie mieć znaczącego wpływu na zmianę stosunków wodnych w sąsiedztwie analizowanego obszaru, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji.

W fazie realizacji przedsięwzięcia szczególnego zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych wymagać będzie przede wszystkim teren zaplecza technicznego. Zgodnie z warunkiem bazę sprzętową, plac postojowy i miejsce magazynowania materiałów budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi i innymi niebezpiecznymi dla środowiska, takimi jak smary, niektóre materiały budowlane itp., poprzez utwardzenie podłoża, np. za pomocą płyt betonowych i następnie jego uszczelnienie (np. zastosowanie geomembrany). Ponadto jako warunek realizacji przedmiotowej inwestycji wskazano, aby tankowanie i naprawę sprzętu budowlanego przeprowadzać poza jej terenem lub wykonywać w obrębie placu budowy wyłącznie w miejscach specjalnie do tego przygotowanych, o szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu. Teren budowy wyposażony zostanie w odpowiednie środki zabezpieczające przedostawanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności). Zanieczyszczona ziemia powinna zostać usunięta i unieszkodliwiona przez specjalistyczną firmę zajmującą się unieszkodliwianiem substancji niebezpiecznych. Na zaplecze socjalne budowy zaadaptowany zostanie istniejący budynek mieszkalny jednorodzinnych zlokalizowany na dz. nr 118.

Wytworzone na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego i utwardzonych miejscach, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach lub kontenerach. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich, a po zebraniu partii transportowej będą przekazywane specjalistycznym jednostkom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Oddziaływanie przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na środowisko gruntowo-wodne na etapie eksploatacji zostanie ograniczone poprzez jego skanalizowanie. Zarówno ścieki socjalno-bytowe, jak również ścieki pochodzące z posadzki garażu podziemnego będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z dachu projektowanego budynku i powierzchni utwardzonych odprowadzane będą do istniejącej studni na kanale kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na działce nr 5 w pasie drogowym ulicy Żurawiej. W celu spowolnienia i retencji wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycyjnym projektuje się dwa zbiorniki retencyjne o pojemności około 4,9 m<sup>3</sup> każdy. Wody opadowe magazynowane w ww. zbiornikach wykorzystywane będą do podlewania terenów zielonych. W trakcie użytkowania planowanego obiektu, z racji jego przeznaczenia, przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych. Inwestor zapewni właściwą organizację miejsc tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej ich zbiórki, a także przekazywanie wszystkich odpadów uprawnionym jednostkom.

Poddając szczegółowej analizie informacje dotyczące budowy geologicznej, warunków hydrogeologicznych, lokalizacji inwestycji poza obszarami wodno-błotnymi i obszarami objętymi ochroną (w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych), uwzględniając planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne, w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, magazynowania i zagospodarowania odpadów, uznaje się, że prawdopodobieństwo negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne zostanie wystarczająco zminimalizowane przy zachowaniu warunków realizacji i eksploatacji określonych w niniejszej decyzji.

W związku z realizacją przedsięwzięcia wystąpi niezorganizowana emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery, wynikająca z dostaw i procesów rozładunku materiałów budowlanych oraz spalania paliw w silnikach pojazdów i maszyn budowlanych. W celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w wyniku emisji pyłów z placu budowy, w niniejszym postanowieniu nałożono na wnioskodawcę warunek

składowania materiałów sypkich w sposób zabezpieczający przed niezorganizowanym pyleniem, oraz zapewnienia optymalnej wilgotności materiałom sypkim dowożonym i magazynowanym na terenie inwestycji, w celu zabezpieczenia przed ich wywiewaniem (poprzez zraszanie). Na etapie eksploatacji projektowanej inwestycji (w ujęciu skumulowanym z aktualnie realizowanym tożsamym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym) głównymi źródłami zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego będą środki transportu, kotłownie gazowe (o łącznej mocy 515 kW) oraz wentylacja garaży podziemnych (wentylatory dachowe). Z przedłożonej analizy rozprzestrzenienia się substancji do powietrza obejmującej oddziaływanie ww. źródeł wynika, że ich emisje nie spowodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów odniesienia oraz dopuszczalnych częstości przekroczeń, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2010 r. nr 16 poz. 87), a w związku z tym spełnione będą wymagania w zakresie ochrony powietrza określone w przepisach prawa.

Faza realizacji inwestycji nie będzie się wiązać z wystąpieniem ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Na etapie realizacji przedsięwzięcia oddziaływanie akustyczne wynikać będzie z typowych prac związanych z pracą sprzętu budowlanego oraz ruchem pojazdów ciężarowych transportujących materiały i surowce. W celu ograniczenia akustycznego oddziaływania inwestycji inwestor zobowiązał się do prowadzenia prac budowlanych wyłącznie w porze dziennej, tj. między godziną 6.00, a 22.00.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w raporcie o oś źródłami hałasu (w ujęciu skumulowanym z aktualnie budowanym tożsamym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym) w trakcie eksploatacji będą źródła liniowe (ruch samochodowy) oraz źródła punktowe, do których zaliczono wentylatory dachowe. Przewiduje się, że na etapie eksploatacji natężenie ruchu komunikacyjnego w obrębie terenu inwestycyjnego kształtować się będzie na poziomie około 73 pojazdów osobowych/dobę. Z przeprowadzonej analizy wynika, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 4 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112) w porze dnia i nocy.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych walorów środowiska przyrodniczego. Zgodnie z § 3 ust. 2 oraz z załącznikiem 2 do uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091), na obszarze „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego” obowiązują zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów „ustawy o oś”, z wyjątkiem, gdy przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych lub zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

W obrębie przedmiotowych działek znacznie przekształconych antropogenicznie nie stwierdzono występowania nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt. Zgodnie z informacjami przedłożonymi w raporcie ooś, w związku z realizacją inwestycji planuje się wycinkę jednego drzewa z gatunku modrzew europejski (obwód pnia 100 cm), które z uwagi na fakt, że rośnie na terenie zabudowanym (B) w znacznym oddaleniu od trasy komunikacyjnej oraz zbiorników wodnych, nie stanowi zadrzewienia śródpolnego, przydrożnego ani nadwodnego. Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie związana z wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu. Projektowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie płaskim, wobec czego okresowe zmiany rzeźby terenu dotyczą wyłącznie etapu wykonywania prac ziemnych, natomiast po zakończeniu budowy projektowanego obiektu rzeźba terenu pozostanie niezmienną. Przy uwzględnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia dotyczących sposobu prowadzenia prac ziemnych, budowa projektowanych obiektów nie spowoduje trwałej zmiany stosunków wodnych poza granicami terenu zainwestowania. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie wiąże się również z likwidowaniem naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych. Projektowana inwestycja zlokalizowana będzie w odległości powyżej 100 m od linii brzegów rzek, jezior, a także zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących. Planowana inwestycja nie znajduje się także w strefie brzegu klifowego Morza Bałtyckiego. Ponadto przedsięwzięcie objęte wnioskiem nie znajduje się w pasie technicznym brzegu morskiego.

W fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia główne oddziaływania na krajobraz będą wynikały z obecności sprzętu budowlanego. Po zakończeniu budowy projektowany budynek zarówno pod względem ilości kondygnacji, jak i gabarytów, nie będzie dominował nad istniejącą w sąsiedztwie zabudową. Ponadto planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację już istniejącej oraz realizowanej w sąsiedztwie zabudowy. Na terenie przeznaczonym pod przedmiotowe przedsięwzięcie dotychczas nie zidentyfikowano obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru chronionego krajobrazu. Uwzględniając łącznie powyższe argumenty należy uznać, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje naruszenia zakazów wprowadzonych w życie przywołaną powyżej uchwałą, obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”.

W miejscu realizacji inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania brak jest innych istniejących i proponowanych do wyznaczenia form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098 t.j.) takich jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, obszary Natura 2000.

Podczas inwentaryzacji przyrodniczej w obrębie działek inwestycyjnych z uwagi na ich znaczne antropogeniczne przekształcenie nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych, chronionych gatunków roślin i zwierząt, za wyjątkiem czterech pospolitych, kosmopolitycznych gatunków ptaków takich jak: wróbel zwyczajny, sroka zwyczajna, kawka zwyczajna, gołąb skalny.

Mając na uwadze powyższe eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na bioróżnorodność analizowanego terenu.

W wyniku zrealizowania przedmiotowej inwestycji może wystąpić skumulowane oddziaływanie na środowisko z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi na terenie inwestycyjnym tj. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym aktualnie w fazie budowy. Skumulowanie oddziaływań wystąpi przede wszystkim w zakresie natężenia ruchu samochodowego na danym obszarze, jednak przedstawiony w raporcie ooś zasięg

oddziaływania emisji hałasu i substancji do powietrza inwestycji zrealizowanych i realizowanych na analizowanym obszarze pozwala przypuszczać, że oddziaływanie to nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska i zamknie się w granicach działek inwestycyjnych.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie ochronnej „C” Uzdrowiska Kołobrzeg, powołanego uchwałą nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg. Na ww. terenie zabrania się:

- budowy zakładów przemysłowych,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu,
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

Projektowana inwestycja nie będzie związana z budową zakładu przemysłowego, pozyskiwaniem surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze, prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych, wyrębu drzew leśnych i parkowych. Zamierzenie inwestycyjne stanowić będzie kontynuację już istniejącej oraz realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w związku z czym nie wpłynie negatywnie na układ urbanistyczny i fizjografię uzdrowiska. Ponadto nie pogorszy właściwości leczniczych klimatu. W związku z powyższym przedmiotowa inwestycja nie narusza zakazów określonych dla ww. strefy ochronnej w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301, t.j.).

Zgodnie z ww. ustawą w strefie „C” procentowy udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni strefy. Biorąc pod uwagę, iż analizowany teren inwestycyjny jest znacznie przekształcony antropogenicznie i nie stanowi oraz nie zajmie dodatkowych terenów biologicznie czynnych zgodnie z art. 2 pkt 12 ww. ustawy stwierdzono, że realizacja inwestycji nie naruszy procentowego udziału ww. terenów w strefie „C”.

Ponadto projektowany budynek zlokalizowany będzie w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin. Ustalono, że złoża torfu leczniczego (borowiny) Kołobrzeg „I” i „Kołobrzeg II” położone są w znacznym oddaleniu od miejsca realizacji przedmiotowej inwestycji (około 5 km w kierunku wschodnim). Z uwagi na odległość dzielącą lokalizację przedsięwzięcia do granic ww. złóż borowiny, a także mając na uwadze, że inwestycja nie wiąże się z eksploatacją torfu leczniczego i jego wód, jak również z ingerencją w ww. tereny złóż oraz tereny sąsiadujące w obszarze spływu wód powierzchniowych i przypowierzchniowych do złóż w granicach zlewni topograficznej i hydrogeologicznej (obszary ochrony pośredniej), planowana do wykonania inwestycja nie będzie wywierała negatywnego wpływu na obszar górniczy „Kołobrzeg II” oraz teren górniczy wód leczniczych i borowin.

W toku postępowania, ze względu na szczegółowy oraz jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków, mających na celu zmniejszenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś. Ze względu na lokalizację inwestycji w znacznym oddaleniu od granic państwa oraz przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia nie wskazano na potrzebę przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko.

Powyższe ustalono w oparciu o przedłożoną przez Wnioskodawcę dokumentację.

W toku prowadzonego postępowania zapewniono udział społeczeństwa poprzez wydane Obwieszczenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg, które było dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg. Nie wpłynął żaden wniosek.

Strony postępowania miały zapewniony czynny udział w postępowaniu, a przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego im prawa.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.



## POUCZENIE

Na niniejszą decyzję stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kołobrzeg w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego w 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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Ewa Polechnata*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA



Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach WŚiO.6220.12.2020.II z dnia 14 września 2021r., na podstawie art. 82 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 2021r. poz. 247 ze zm.).

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

**Budowa budynku (doprojektowanie budynku nr 2) mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr 123 i 118 obręb 0018 przy ul. Żurawiej w Kołobrzegu.**

Przedmiotem inwestycji jest budowa, a następnie eksploatacja zabudowy mieszkaniowej wraz z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą, w granicach działek nr 123 oraz 118 obręb 18 m. Kołobrzeg przy ul. Żurawiej w Kołobrzegu.

W ramach inwestycji będą realizowane następujące prace:

- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w części podziemnej. Projektowany obiekt budowlany o wysokości około 15,3 m będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych stanowiących część mieszkalną (50 lokali mieszkalnych) oraz jedną kondygnację podziemną z garażem wielostanowiskowym (61 miejsc postojowych). Lokale mieszkalne zaprojektowano jako 1, 2, 3 i 4 – pokojowe z aneksami kuchennymi i łazienkami. Komunikacja wewnątrz budynku odbywa się za pomocą klatki schodowej i dźwigu osobowego, biegnącej od poziomu piwnicy do poziomu IV piętra, dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- Budowa zewnętrznego układu komunikacyjnego – cały obszar inwestycji jest skomunikowany drogami wewnętrznymi oraz dojazdami. Zaplanowano wjazd do garażu podziemnego oraz wewnętrzną drogę pożarową o szerokości 5 m. Do wejścia/wyjścia prowadzi utwardzone dojsście o szerokości minimum 1,5 m. w zachodniej i południowej części terenu projektuje się zewnętrzne miejsca postojowe dla użytkowników kompleksu.
- Roboty instalacyjne – zakres prac obejmuje budowę instalacji sanitarnej tj. instalacja ciepłej wody, instalacja zimnej wody, instalacja kanalizacji wewnętrznej, instalacja centralnego ogrzewania z kotłowni gazowej, instalacja wentylacji mechanicznej oraz budowę instalacji elektrycznej tj.: zasilanie, oświetlenie, oświetlenie awaryjne, gniazda wtyczkowe, instalacja odgromowa, ochrona przeciwprzebieciowa, ochrona przed porażeniem oraz tablice i rozdzielnie.
- Budowa instalacji zewnętrznych: energii elektrycznej, oświetlenia, wody, kanalizacji sanitarnej, instalacji gazowej oraz osłony śmietnikowej.
- Zagospodarowania terenu wokół budynków – wykonanie nowych nawierzchni, budowa placu zabaw, wydzielonego w pasie zieleni. Wokół budynków projektuje się opaskę betonową o szerokości 0,5 m oraz zieleń z trawy, uzupełnionej krzewami oraz drzewami.

Bilans miejsc postojowych:

- 20 miejsc postojowych naziemnych,
- 61 miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku projektowanym,

- 59 miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku będącym w budowie, w tym 6 miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

Na działce nr 118 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy około 189 m<sup>2</sup>. Teren działki nr 123 zabudowany jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem niemieszkalnym oraz trzema szopami. Ww. obiekty (na dz. nr 123) przeznaczone są do rozbiórki. Ponadto w południowej części działki nr 123 prowadzona jest budowa 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy około 913,95 m<sup>2</sup> wraz z garażem podziemnym o powierzchni około 1458,08 m<sup>2</sup>. Ww. prace budowlane i rozbiórkowe prowadzone są zgodnie z wydaną przez Starostę Kołobrzeskiego decyzją o pozwoleniu na budowę i rozbiórkę nr 00149/2000 z dnia 26.02.2020 r. Po zrealizowaniu projektowanego przedsięwzięcia powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów budowlanych znajdujących się na terenie działek nr 123 i 118 wyniesie około 1970,75 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia garaży podziemnych, zarówno realizowanego, jak i projektowanego wyniesie około 2894,4 m<sup>2</sup>. Całkowita powierzchnia utwardzona na terenie inwestycyjnym wyniesie około 1686 m<sup>2</sup>.

Otoczenie działek objętych wnioskiem stanowią głównie tereny związane z tożsamą zabudową mieszkaniową tj.:

- od strony północnej: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- od strony zachodniej: ul. Żurawia,
- od strony wschodniej: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- z usługami z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w trakcie budowy,
- od strony południowej: tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Ewa Kępczyńska*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA