



# 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

2021-11-17

WŚiO.6220.8.2021.II

**Kołobrzesckie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
ul. Artyleryjska 3  
78-100 Kołobrzeg**  
Za pośrednictwem:  
Łukasz Klekotko  
ul. Bukowska 177  
60-196 Poznań

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.), art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 84 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)

**Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania nw. przedsięwzięcia na środowisko oraz określam następujące warunki:**

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia: „Komunalne Budownictwo Mieszkaniowe – Osiedle Witkowice Kołobrzeg” planowane do realizacji na działkach nr 644, 647/1, 647/2 i 647/3 w obrębie geodezyjnym 17 Kołobrzeg.
2. Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:
  - 1) Prace rozbiórkowe i budowlano-montażowe prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>.
  - 2) Wycinkę drzew i krzewów, prace budowlano-montażowe, w tym wycinkę szuwaru trzcinowego prowadzić poza okresem lęgowym ptaków występujących na analizowanym terenie.
  - 3) Na czas realizacji inwestycji wykonać tymczasowe ogrodzenie ochronne wzdłuż północnej granicy działek inwestycyjnych oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr 644, w celu ograniczenia przemieszczania się zwierząt z rejonu rowu melioracyjnego i okresowych zastoisk wody na teren inwestycji. Ogrodzenie tymczasowe o wysokości naziemnej minimum 40 cm, powinno posiadać minimum 5 centymetrową przewieszkę w górnej części (skierowaną w kierunku przeciwnym do terenu robót), a także zostać wykonane z materiału litego, szczelnie połączonego z gruntem (poprzez wkopanie na głębokość minimum 10 cm). Wygradzenie należy utrzymywać w stanie technicznym zapewniającym właściwe ich funkcjonowanie, poprzez kontrolę ich stanu oraz dokonywanie bieżących napraw.

- 4) Zaplecze budowy oraz bazę materiałowo-sprzętową, jak i miejsca składowania odpadów, należy zlokalizować w oddaleniu od systemów melioracyjnych oraz okresowo tworzących się zbiorników wodnych.
- 5) Teren budowy i zaplecze wyposażać w szczelne przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i które będą regularnie opróżniane za pośrednictwem uprawnionych podmiotów.
- 6) Obszar zaplecza budowy należy utwardzić i zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem środowiska substancjami ropopochodnymi, np. płytami betonowymi, geomembraną, ewentualnie materiałem izolacyjnym, jak np. plandeka elastyczna.
- 7) Podczas realizacji przedsięwzięcia, teren wyposażać w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć. Ze zużytymi środkami do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych postępować jak z odpadem niebezpiecznym. W przypadku skażenia gruntu należy przeprowadzić, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru.
- 8) 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.
- 9) Naprawy i tankowanie pojazdów i maszyn budowlanych prowadzić poza terenem budowy i poza terenem zaplecza budowlanego.
- 10) W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu inwestycji powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, unikać rozsypywania materiałów pylistych na terenie budowy, osłaniać ewentualne składowiska kruszyw, piasku, zawierające drobne frakcje pyłowe przed działaniem wiatru, w dni słoneczne i wietrzne stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia za pomocą odpowiednich spryskiwaczy, do transportu materiałów pylistych stosować pojazdy ciężarowe wyposażone w systemy zabezpieczające przed rozwiewaniem transportowanych materiałów.
- 11) Masy ziemne powstające w trakcie realizacji inwestycji, w miarę możliwości, po zakończeniu budowy wykorzystać na placu budowy do zagospodarowania terenu.
- 12) W celu odwadniania wykopów budowlanych, należy uzyskać zgodę wodnoprawną.
- 13) Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu na utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać je do zagospodarowania uprawnionym jednostkom. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych i zwierząt.
- 14) Odpady powstające w wyniku użytkowania zespołu budynków magazynować selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
- 15) Ścieki sanitarne z terenu projektowanej zabudowy należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.
- 16) Wody opadowe i roztopowe z parkingów i nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej lub urządzeń wodnych (rowu melioracyjnego), należy podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem i by-passem. Odprowadzanie wód opadowych i deszczowych z terenów utwardzonych do urządzeń wodnych (rowy) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- 17) Wody deszczowe i roztopowe z połaci dachowych retencjonować w zbiornikach, a ewentualny ich nadmiar odprowadzać do rowu melioracyjnego po uzyskaniu stosownego zezwolenia.
- 18) Zaprojektować i wykonać do 10 szt. zbiorników do retencjonowania wód opadowych i roztopowych o łącznej pojemności do 100 m<sup>3</sup>.



- 19) Wykonać ażurowe stanowiska parkingowe, których wodoprzepuszczalna nawierzchnia pozwoli opadom deszczu i śnieżnym roztopom przesączać się do gruntu i naturalnie filtrować, redukując przy tym spływ z terenu i pobliskich obszarów oraz przyczyniać się do ponownego zasilenia wody gruntowej.
  - 20) Po zakończeniu prac związanych z realizacją inwestycji, w ramach zagospodarowania terenu zielenią urządzoną i izolacyjną, dokonać nasadzenia roślinności wysokiej i niskiej z uwzględnieniem gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenu realizacji inwestycji.
  - 21) Ogrzewanie projektowanych budynków zapewnić poprzez niskoemisyjne medium, tj. gaz ziemny.
  - 22) Zaprojektować siedem niepodpiwniczonych budynków sześciokondygnacyjnych (typu „A” o wysokości do attyki wynoszącej do 17,88 m), jeden budynek czterokondygnacyjny (typu „B” o wysokości do attyki wynoszącej do 12,12 m) oraz dwa budynki pięciokondygnacyjne (typu „C” o wysokości do attyki wynoszącej do 15,0 m) w luźnej zabudowie o łącznej powierzchni zabudowy do 3503,89 m<sup>2</sup>.
3. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

### UZASADNIENIE

W dniu 19 kwietnia 2021r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek złożony przez Pana Łukasza Klekotko działającego w imieniu Kołobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Komunalne Budownictwo Mieszkaniowe – Osiedle Witkowie Kołobrzeg” na działkach nr 644, 645 i 647 w obrębie geodezyjnym 017 w Kołobrzegu.

W dniu 23 kwietnia 2021r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych. Wymagane uzupełnienie w odpowiedzi na ww. wezwanie wpłynęło w dniu 30 kwietnia 2021r.

W dniu 12 maja 2021r. 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 Zarząd Zlewni w Koszalinie o opinię dotyczącą konieczności sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia.

W dniu 1 czerwca 2021r. do organu prowadzącego postępowanie wpłynęła opinia sanitarna znak NZNS.9022.4.20.2021 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 2 czerwca 2021r. wpłynęło pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie informujące o konieczności uzupełnienia przesłanej karty informacyjnej przedsięwzięcia. W piśmie poinformowano także, że PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie zajmie stanowisko w przedmiotowej sprawie po uzupełnieniu wymaganych informacji.

W dniu 7 czerwca 2021r. do tut. Urzędu wpłynęło wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4220.155.2021.MCD wzywające do przedłożenia wyjaśnień i uzupełnień do przedłożonej Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia.

W dniu 14 czerwca 2021r., w związku z wezwaniem PGW Wód Polskich oraz wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, wezwano wnioskodawcę do przedłożenia określonych uzupełnień i wyjaśnień do karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Wymagana dokumentacja została przesłana do tut. Urzędu w dniu 8 lipca 2021r. i w dniu 19 lipca 2021r. została przesłana do organów opiniujących.

W dniu 29 lipca 2021r. wpłynęła opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie znak SZ.ZZŚ.2.4360.110.2021.DL 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 9 sierpnia 2021r. wpłynęło kolejne wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4220.155.2021.MCD.2 wzywające do przedłożenia wyjaśnień i uzupełnień do przedłożonej Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia. W dniu 12 sierpnia 2021r. wysłano stosowne wezwanie do wnioskodawcy. Wnioskodawca uzupełnił wymagane informacje w dniu 1 września 2021r. (w tym uporządkowanie informacji dot. działek, na których realizowane będzie przedsięwzięcie). Natomiast w dniu 7 września 2021r. uzyskane informacje zostały przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie.

W dniu 12 października 2021r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak WST-K.4220.155.2021.MCD.4 wyrażające opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określające pewne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu dziesięciu niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na obszarze działek nr: 644, 647/1, 647/2 i 647/3 obręb ewidencyjny 0017 miasta Kołobrzeg.

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie:

- siedmiu budynków sześciokondygnacyjnych (typu „A” o wysokości do attyki wynoszącej 17.88 m), jednego budynku czterokondygnacyjnego (typu „B” o wysokości do attyki wynoszącej 12.12 m) oraz dwóch budynków pięciokondygnacyjnych (typu „C” o wysokości do attyki wynoszącej 15.0 m) w luźnej zabudowie o łącznej powierzchni zabudowy do 3503,89 m<sup>2</sup>;
- dróg, chodników, ścieżek pieszo-jezdných, miejsc postojowych dla samochodów;
- miejsc magazynowania odpadów;
- 3 zadaszonych wiat stanowiących miejsca postojowe dla rowerów;
- 10 szt. podziemnych zbiorników retencyjnych o pojemności pojedynczego wynoszącej 10 m<sup>3</sup>;
- 6 stanowisk ładowania samochodów elektrycznych o mocy po 20 kW każde;
- montażu paneli fotowoltaicznej na dachu każdego budynku, o mocy pojedynczej instalacji około 3.0 kW;
- zewnętrznej siłowni terenowej;
- boiska sportowego wraz z siedziskami - widowniami;
- usunięcie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej;
- budowę przyłączy i instalacji wewnętrznych;
- montaż separatora substancji ropopochodnych;
- elementów małej architektury, jak plac zabaw, ławki, oświetlenie terenu;
- zieleni urządzonej.

Przewidziano wykonanie do 377 naziemnych miejsc postojowych. Przedmiotowa inwestycja swoim zakresem obejmuje ponadto wykonanie sieci, przyłączy i instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wodnych i kanalizacyjnych (kanalizacji sanitarnej, deszczowej), energetycznych i gazowych. Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę, poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej. Woda wykorzystywana będzie do celów socjalno-bytowych i porządkowych. Ścieki bytowe odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Na etapie eksploatacji zabudowy ciepło do ogrzewania obiektu i ciepła woda użytkowa będzie zapewniona z indywidualnych gazowych kotłów dwufunkcyjnych z zamkniętą komorą spalania i zasobnikiem na ciepłą wodę, które będą zlokalizowane w każdym mieszkaniu.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że analizowane działki stanowią: grunty orne (RV, RIVb), pastwisko trwałe (PsIV), łąki trwałe (ŁV), o łącznej powierzchni wynoszącej 2,6276 ha. Realizacja inwestycji wiąże się z przekształceniem terenu na całej powierzchni działek



inwestycyjnych. Obszar ww. nieruchomości obecnie stanowi nieużytkowany grunt pokryty zbiorowiskami roślinnymi, a także drzewami i krzewami. Przy zachodniej granicy obszaru zainwestowania znajdują się pozostałości po niewielkiej zabudowie gospodarczej, która będzie podlegała rozbiórce. Powierzchnia projektowanej zabudowy naziemnej wyniesie maksymalnie 3503,89 m<sup>2</sup>. W budynkach zlokalizowane zostanie około 289 mieszkań. Ponadto w ramach realizacji inwestycji zaplanowano wykonanie terenów utwardzonych o łącznej powierzchni do 7127,62 m<sup>2</sup>, na które składają się: jezdnie, chodniki i ciągi pieszo-jezdne. Założono wykonanie miejsc postojowych z płyt betonowych ażurowych, które umożliwią zasilanie i utrzymanie zieleni na ich powierzchni. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna na gruncie wyniesie około 1.26449 ha.

Projektowana inwestycja realizowana będzie na terenie działek, które objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg 5- Trzebiatowska; zatwierdzonym uchwałą nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2019 r., poz. 2655). Zgodnie z ww. planem analizowane nieruchomości gruntowe oznaczone są symbolem: MW39 - jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN.U6 - jako teren zabudowy jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, KDW56 i KDW57 — jako teren dróg wewnętrznych oraz KDD25 i KDD26 - jako teren dróg publicznych klasy dojazdowej. Z przedstawionych informacji wynika, że zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane w obrębie terenu oznaczonego symbolem MW39 i KDW56. Zatem ww. dokument dopuszcza lokalizację przedmiotowej inwestycji na analizowanych nieruchomościach gruntowych.

W otoczeniu obszaru zainwestowania znajdują się: działki drogowe, tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane), tereny przemysłowe, inne tereny zabudowane, grunty orne, pastwiska, grunty pod rowami. W kierunku zachodnim, w odległości powyżej 125 m od miejsca realizacji przedsięwzięcia, znajduje się osiedle domków jednorodzinnych.

Wskazano, że przewiduje się możliwość realizacji inwestycji w 3 etapach, z czego szacunkowy czas realizacji jednego etapu wyniesie około 12 miesięcy. W fazie budowy planowana inwestycja będzie źródłem odpadów, emisji gazów i pyłów do powietrza, a także hałasu do środowiska.

Etap realizacji przedsięwzięcia związany będzie z typową emisją hałasu do środowiska charakterystyczną dla prac rozbiórkowych i budowlano-montażowych. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie wynikiem prac ziemnych związanych z przygotowaniem placu budowy oraz pracy maszyn budowlanych i środków transportu, jednak oddziaływania te należy uznać za przejściowe i w pełni odwracalne. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej w niniejszym postanowieniu nałożono warunek, aby roboty budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>. Uwzględniając powyższe stwierdzono, że etap realizacji inwestycji nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko, a ewentualne uciążliwości ustaną wraz z zakończeniem tego etapu.

Oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego w wyniku emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, w związku z realizacją prac budowlanych z wykorzystaniem typowego sprzętu i maszyn budowlanych będzie miało charakter nieorganizowany, przemijający i ustanie wraz z zakończeniem realizacji przedsięwzięcia. W związku z możliwością wystąpienia pylenia wtórnego podczas wykonywania prac ziemnych, w celu zmniejszenia uciążliwości w tym zakresie, w niniejszym postanowieniu nałożono obowiązki dotyczące sposobu prowadzenia prac, w tym zraszania placu budowy, odpowiedniego transportu materiałów. Do realizacji prac budowlanych będzie stosowany wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, co zminimalizuje ryzyko niekontrolowanego przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego paliw, smarów i olejów oraz ograniczy emisję hałasu, jak również zanieczyszczeń do powietrza. Masy ziemne wydobyte podczas prac budowlanych w fazie realizacji inwestycji zostaną wykorzystane w stanie naturalnym na terenie, na którym zostały wydobyte. Teren budowy zostanie wyposażony w odpowiednie środki zabezpieczające przedostawanie się szkodliwych substancji do ziemi (sorbenty o odpowiedniej chłonności), które będą stosowane niezwłocznie w przypadku ewentualnego rozlewu substancji ropopochodnych z maszyn i pojazdów. Zanieczyszczona ziemia zostanie usunięta i unieszkodliwiona przez specjalistyczną firmę zajmującą się unieszkodliwianiem substancji niebezpiecznych. Ponadto w fazie realizacji przedmiotowej inwestycji powstające ścieki bytowe będą gromadzone w przenośnych sanitariatach, opróżnianych regularnie przez uprawnione do tego podmioty. Powyższe wskazano jako warunki realizacji przedmiotowej inwestycji.

Z kolei na etapie eksploatacji należy spodziewać się wystąpienia typowych emisji dla tego typu działalności, przejawiających się m.in. emisją hałasu, emisją zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzaniem odpadów i ścieków.

Na etapie eksploatacji zabudowy wielorodzinnej źródłem emisji do powietrza będą indywidualne kotłownie, a także spalanie paliw w silnikach pojazdów osobowych poruszających się po terenie inwestycyjnym. Z uwagi na fakt, iż w tego typu obiektach instalowane są kotły o niewielkiej mocy i wykorzystujące niskoemisyjne medium, a ruch pojazdów związany będzie jedynie z dojazdem do miejsca zamieszkania, należy uznać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło źródeł ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza w rejonie zainwestowania.

Po realizacji inwestycji, istotnymi źródłami hałasu do środowiska będzie ruch komunikacyjny na terenie zespołu budynków wielorodzinnych. Będzie to emisja typowa dla terenów miejskich, zurbanizowanych. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z przekroczeniem akustycznych standardów jakości środowiska.

Eksploatacja obiektów mieszkalnych oraz związane z nią emisje nie będą w znaczący sposób przyczyniać się do pogłębiania zmian klimatu, w tym do zwiększenia częstotliwości i skali ekstremalnych zjawisk pogodowych, a także nie spowoduje zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Projektowana zabudowa i infrastruktura jej towarzysząca zaprojektowane zostaną z uwzględnieniem lokalnych warunków klimatycznych. Należy zwrócić uwagę, że inwestor w zakresie łagodzenia skutków zmian klimatycznych podjął następujące rozwiązania: wykorzystanie niskoemisyjnego medium do ogrzewania obiektów i dostarczenia ciepłej wody użytkowej (gazu), wykonanie zbiorników do retencjonowania wody opadowej i roztopowej, wykonanie instalacji fotowoltaicznej zaopatrującej w części zabudowę w energię elektryczną, a także realizację powierzchni biologicznie czynnych i dokonanie nasadzeń roślinności wysokiej i niskiej z uwzględnieniem gatunków rodzimych.

Ustalono, że gospodarowanie odpadami w kontekście realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia odbywać się będzie na zasadach określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczegółowych. Realizacja przedsięwzięcia będzie wiązała się z wytwarzaniem odpadów np. z grupy: 15 (opakowania z papieru i tektury; opakowania z tworzyw sztucznych; opakowania z drewna; zmieszane odpady opakowaniowe), 17 (odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów; odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia; zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06; żelazo i stal; miedź, brąz, mosiądz; mieszaniny metali; kable inne niż wymienione w 17 04 10; materiały budowlane zawierające azbest; zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03) lub 20 (niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne). Na etapie użytkowania przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie odpadów np. z grupy: 15 (sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB), opakowania z papieru i tektury; opakowania z tworzyw sztucznych; opakowania z metali; opakowania ze szkła; sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne niż wymienione w 15 02 02; 16 (zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy (')) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12; zużyte urządzenia inne niż wymienione w 3 6 02 09 do 16 02 13 oraz 20 (odpady ulegające biodegradacji; niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne). Gospodarka odpadami na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji sprowadzać się będzie do stosowania możliwych działań mających na celu ograniczenie ilości powstających odpadów oraz utrzymaniu ilości odpadów na możliwie najniższym poziomie. Na etapie prac realizacyjnych i etapie eksploatacji inwestycji, prowadzona będzie selektywna zbiórka odpadów. Odpady gromadzone będą w szczelnych pojemnikach lub kontenerach dostosowanych do ich frakcji i właściwości. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom zewnętrznym, celem ich dalszego zagospodarowania. Zaplecze budowy wraz z miejscem na gromadzenie odpadów zostanie zlokalizowane na nieprzepuszczalnym podłożu (np. z wykorzystaniem płyt betonowych), zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych, zapobiegającym możliwości przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego zanieczyszczonych substancji. Powyższe ustalenia wskazano jako warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.



Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, np. poprzez niekontrolowany zrzut ścieków, z uwagi na fakt, że wytworzone ścieki bytowo-socjalne odprowadzane będą bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Woda deszczowa i roztopowa z powierzchni utwardzonej jezdni zostanie ujęta w system kanalizacji wewnętrznej i po podczyszczeniu w separatorze koalescencyjnym zintegrowanym z osadnikiem i by-passem, odprowadzona do rowu melioracyjnego po uzyskaniu stosownego zezwolenia. Wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych będą retencjonowane w zbiornikach o łącznej pojemności do 100 m<sup>3</sup>, a ewentualnych ich nadmiar będzie również odprowadzany do rowu melioracyjnego po uzyskaniu stosowanego zezwolenia. Z kolei wody opadowe i roztopowe z ażurowych stanowisk parkingowych nie będą wymagały ujmowania w system kanalizacji wewnętrznej, gdyż ich wodoprzepuszczalna nawierzchnia pozwoli opadom deszczu i śnieżnym roztopom przesączać się do gruntu i naturalnie filtrować, redukując przy tym spływ z terenu i pobliskich obszarów oraz przyczyniając się do ponownego zasilenia wody gruntowej. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w warunkach określonych w niniejszym postanowieniu.

Projektowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w granicach powołanych form ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r., poz. 1098, t.j.). Najbliżej położonym obszarem objętym programem Natura 2000 jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) pn. „Dorzecze Parsęty” (kod PLH320007), który oddalony jest o około 408 m, w kierunku wschodnim od analizowanego terenu. Mając na względzie charakter planowanych do wykonania prac i skalę oddziaływania inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla przedmiotów ochrony ww. obszaru Natura 2000. Podkreślenia wymaga, że inwestycja położona jest w sąsiedztwie terenu częściowo przekształconym antropogenicznie i zabudowanym miasta Kołobrzeg, w otoczeniu: działek drogowych, terenu przeznaczonego pod zabudowę (niezabudowanego), terenów przemysłowych, innego terenu zabudowanego, gruntów ornych, pastwisk, gruntu pod rowami.

W związku z wykonywaniem zamierzenia inwestycyjnego nastąpi ingerencja w pokrywę roślinną znajdującą się w pasie prowadzonych prac rozbiórkowych i budowlano- montażowych. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej, w strefie oddziaływania przedsięwzięcia wyróżniono 5 fitocenoz w randze zespołów przynależnych do trzech typów, takich jak: półnaturalne i antropogeniczne darniowe zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe, zbiorowiska szuwarowe oraz nitrofilne zbiorowiska bylin i pnączy. Wyniki waloryzacji przyrodniczej miasta Kołobrzeg (Szczecin, luty 2015 r.) oraz wizji terenowej wykonanej na potrzeby opracowania karty informacyjnej przedsięwzięcia, wskazują, że na obszarze przewidzianym pod przedmiotowe przedsięwzięcie nie występują chronione gatunki roślin i zwierząt, brak jest także siedlisk przyrodniczych z załącznika 1 Dyrektywy Siedliskowej.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że inwestor planuje usunięcie drzew (około 35 szt.) i krzewów (z powierzchni co najmniej 3100 m<sup>2</sup>) na całej powierzchni zainwestowania. Podczas przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że część drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki charakteryzują się złym stanem fitosanitarnym (korona osadzona nisko, połamane gałęzie, czy posusz) oraz, że nie są zasiedlane przez chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów. Inwestor planuje wykonanie nasadzeń zastępczych gatunkami rodzimymi, które zrekompensują straty w środowisku powstałe po usunięciu drzew i krzewów.

W obrębie krzewów (tj. wierzba krucha, wierzba iwa, wierzba szara, głóg jednoszyjkowy, dereń biały, dereń świdwa, jaśminowiec wonny, róża dzika, róża pomarszczona, kruszyna zwyczajna, lilak pospolity, bez czarny, porzeczka czerwona, jeżyna właściwa, aronia wielooowocowa, ligustr pospolity) i drzew (tj. wierzba krucha, wierzba iwa, wierzba biała, głóg jednoszyjkowy, orzech włoski, dąb szypułkowy, klon jawor, kasztanowiec biały, topola czarna, czereśnia ptasia, śliwa domowa, jabłoń domowa, grusza domowa) nie stwierdzono gniazd ptaków, jednakże z uwagi na ramy czasowe pomiędzy przeprowadzoną inwentaryzacją przyrodniczą, a realizacją inwestycji, nie można wykluczyć zasiedlenia ich przez ornitofaunę. Biorąc powyższe pod uwagę, uznano za zasadne zobowiązać inwestora do podjęcia działań mających na celu ograniczenie wpływu planowej inwestycji na awifaunę poprzez wykonywanie wycinki drzew i krzewów poza sezonem lęgowym ptaków potencjalnie występujących na analizowanym terenie.

Na obszarze zainwestowania nie można wykluczyć bytowania ornitofauny charakterystycznej dla terenów otwartych niezabudowanych oraz związanych z siedliskami



ludzkimi, co potwierdza przeprowadzona przez wnioskodawcę inwentaryzacja przyrodnicza działek inwestycyjnych, w ramach której stwierdzono występowanie najpospolitszych gatunków ptaków, jak np.: kos, zięba, cierniówka, trznadel, skowronek, bogatka, wrona, grzywacz, sroka, wróbel, mazurek. Realizacja prac inwestycyjnych w okresie lęgowym może powodować niepokojenie i płoszenie ptaków, co jest szczególnie niekorzystne w trakcie trwania sezonu lęgowego, gdyż może bezpośrednio doprowadzić do utraty przez ptaki lęgów. W związku z powyższym zobowiązano inwestora do rozpoczęcia prac budowlano- montażowych, w tym wycinki szuwaru trzcinowego poza sezonem lęgowym ptaków.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że teren zainwestowania może być wykorzystywany przez gady i płazy, np. w okresie ich migracji, w związku z lokalizacją inwestycji w sąsiedztwie rowu melioracyjnego i okresowych zastoisk wody. W związku z tym, w celu minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na te grupy zwierząt nałożono na inwestora warunek, aby wykonać tymczasowe ogrodzenie ochronne wzdłuż północnej granicy działek inwestycyjnych oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr 644. Ograniczone zostanie w ten sposób przemieszczanie się zwierząt na plac budowy z terenów z nim sąsiadujących. Wskazano również, aby zaplecze budowy oraz bazę materiałowo-sprzętową, jak i miejsca składowania odpadów, zlokalizować w oddaleniu od systemów melioracyjnych oraz miejsc tworzenia się okresowych zbiorników wodnych. Dodatkowo podczas prowadzenia prac wszelkie pułapki antropogeniczne zostaną szczelnie zakryte oraz będą prowadzone regularne kontrole w celu uwolnienia zwierząt, które mimo zastosowanych zabezpieczeń zostaną w nich uwięzione.

Z uwagi na charakter inwestycji, zakres prac zamierzonych w fazie budowy oraz projektowane działania minimalizujące, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na bioróżnorodność analizowanego terenu.

Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaprojektowano jako obiekty sześciokondygnacyjne o wysokości do attyki wynoszącej 17,88 m, czterokondygnacyjne o wysokości do attyki wynoszącej 12,12 m oraz pięciokondygnacyjne o wysokości do attyki wynoszącej 15,0 m, w luźnej zabudowie, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowana inwestycja powstanie w otoczeniu terenów poddanych już przekształceniom antropogenicznym. W otoczeniu obszaru zainwestowania znajduje się zabudowa o wysokości do 8,0 m. Przedłożona dokumentacja pozwoliła stwierdzić, że planowana do realizacji zabudowa mieszkaniowa nie zdominuje miejskiego krajobrazu, a wręcz wkomponuje się w przestrzeń istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy przemysłowej, tym samym nie wpłynie na pogorszenie walorów krajobrazowych i sposób odbioru krajobrazu w rejonie zainwestowania.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach strefy „C” Uzdrowiska Kołobrzeg, powołanej uchwałą nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz.U.Woj.Zach. z 2013 r.. poz. 4481, z późn. zm.). Przeprowadzona i przedstawiona w przedłożonej dokumentacji analiza wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie wiąże się z realizacją i prowadzeniem czynności zabronionych w ww. strefie ochrony uzdrowskiej, które zostały wyszczególnione w art. 38a ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 9 11 i 12 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz.U. z 2021, poz. 1301 t.j.). Zamierzenie inwestycyjne nie wpłynie negatywnie na układ urbanistyczny i fizjografię uzdrowska oraz nie pogorszy właściwości leczniczych klimatu. Obszar działek inwestycyjnych nie został określony jako teren zieleni i teren biologicznie czynny konieczny do zachowania, tym samym realizacja inwestycji nie naruszy procentowego udziału terenów zieleni w strefie „C”, który zgodnie z wyżej wymienioną ustawą wynosi nie mniej niż 45%. W związku z powyższym, planowane do wykonania przedsięwzięcie nie będzie wywierało negatywnego wpływu na wyznaczoną strefę ochronną „C” Uzdrowiska Kołobrzeg.

Ponadto projektowana zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowana będzie w granicach terenu górniczego „Kołobrzeg” i „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych. Złóża torfu leczniczego (borowiny) „Kołobrzeg 1” i „Kołobrzeg II” położone są w kierunku południowo - zachodnim, w odległości około 1,1 km od miejsca realizacji przedmiotowej inwestycji. 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” i „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych. Podkreślenia wymaga, że przeprowadzone badania określające warunki geologiczno-inżynierskie na działkach inwestycyjnych, nie wykazały występowania w ich obrębie wód leczniczych.

Po zapoznaniu się z treścią przedłożonych materiałów ustalono, że w obszarze realizacji i oddziaływania przedsięwzięcia nie są realizowane oraz planowane do realizacji przedsięwzięcia, dla których wydano lub złożono wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uwzględniając powyższe należy wykluczyć możliwość oddziaływania skumulowanego na poszczególne elementy środowiska.

Skala oraz lokalizacja przedsięwzięcia w znacznej odległości od granicy państwa nie wskazuje na możliwość wystąpienia oddziaływania transgranicznego. Oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko ma charakter lokalny.

Powyższe ustalono w oparciu o przedłożoną przez Wnioskodawcę dokumentację.

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 Felichota*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Wydział Spraw Terenowych w Koszalinie ul. Mieszka I 24, 75-132 Koszalin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu ul. Waryńskiego 8, 78-100 Kołobrzeg
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie ul. Zwycięstwa 111, 75-601 Koszalin.





Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach WŚiO.6220.8.2021.II z dnia 17 listopada 2021r., na podstawie art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021r. poz. 247 ze zm.).

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

**„Komunalne Budownictwo Mieszkaniowe – Osiedle Witkowice Kołobrzeg” planowane do realizacji na działkach nr 644, 647/1, 647/2 i 647/3 w obrębie geodezyjnym 17 Kołobrzeg.**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu dziesięciu niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na obszarze działek nr: 644, 647/1, 647/2 i 647/3 obręb ewidencyjny 0017 miasta Kołobrzeg.

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie:

- siedmiu budynków sześciokondygnacyjnych (typu „A” o wysokości do attyki wynoszącej 17.88 m), jednego budynku czterokondygnacyjnego (typu „B” o wysokości do attyki wynoszącej 12.12 m) oraz dwóch budynków pięciokondygnacyjnych (typu „C” o wysokości do attyki wynoszącej 15.0 m) w luźnej zabudowie o łącznej powierzchni zabudowy do 3503,89 m<sup>2</sup>;
- dróg, chodników, ścieżek pieszo-jezdných, miejsc postojowych dla samochodów;
- miejsc magazynowania odpadów;
- 3 zadaszonych wiat stanowiących miejsca postojowe dla rowerów;
- 10 szt. podziemnych zbiorników retencyjnych o pojemności pojedynczego wynoszącej 10 m<sup>3</sup>;
- 6 stanowisk ładowania samochodów elektrycznych o mocy po 20 kW każde;
- montażu paneli fotowoltaicznej na dachu każdego budynku, o mocy pojedynczej instalacji około 3.0 kW;
- zewnętrznej siłowni terenowej;
- boiska sportowego wraz z siedziskami - widowniami;
- usunięcie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej;
- budowę przyłączy i instalacji wewnętrznych;
- montaż separatora substancji ropopochodnych;
- elementów małej architektury, jak plac zabaw, ławki, oświetlenie terenu;
- zieleni urządzonej.

Przewidziano wykonanie do 377 naziemnych miejsc postojowych. Przedmiotowa inwestycja swoim zakresem obejmuje ponadto wykonanie sieci, przyłączy i instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wodnych i kanalizacyjnych (kanalizacji sanitarnej, deszczowej), energetycznych i gazowych. Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę, poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci wodociągowej. Woda wykorzystywana będzie do celów socjalno-bytowych i porządkowych. Ścieki bytowe odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Na etapie eksploatacji zabudowy ciepło do ogrzewania obiektu i ciepła woda użytkowa będzie zapewniona z indywidualnych gazowych kotłów dwufunkcyjnych z zamkniętą komorą spalania i zasobnikiem na ciepłą wodę, które będą zlokalizowane w każdym mieszkaniu.

Powierzchnia projektowanej zabudowy naziemnej wyniesie maksymalnie 3503,89 m<sup>2</sup>. W budynkach zlokalizowane zostanie około 289 mieszkań. Ponadto w ramach realizacji inwestycji zaplanowano wykonanie terenów utwardzonych o łącznej powierzchni do 7127,62

m2, na które składają się: jezdnie, chodniki i ciągi pieszo- jezdne. Założono wykonanie miejsc postojowych z płyt betonowych ażurowych, które umożliwią zasilanie i utrzymanie zieleni na ich powierzchni. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia powierzchnia biologicznie czynna na gruncie wyniesie około 1.26449 ha.

W otoczeniu obszaru zainwestowania znajdują się: działki drogowe, tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane), tereny przemysłowe, inne tereny zabudowane, grunty orne, pastwiska, grunty pod rowami. W kierunku zachodnim, w odległości powyżej 125 m od miejsca realizacji przedsięwzięcia, znajduje się osiedle domków jednorodzinnych.

Wskazano, że przewiduje się możliwość realizacji inwestycji w 3 etapach, z czego szacunkowy czas realizacji jednego etapu wyniesie około 12 miesięcy.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Ewa Pelechata*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA