



Koszalin, dnia 7 marca 2024 r.

REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W SZCZECINIE

WST-K.4220.42.2024.BM.2

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 775, ze zm.), dalej zwanej *Kpa* oraz art. 64 ust. 1 i 1b 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 2023 r., poz. 1094, ze zm.), dalej zwanej *ustawą ooś*, po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Białego Boru z dnia 08.02.2024 r., znak: OŚ.6220.2.2024.AM wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia, złożonego przez spółkę Zielony Dukat Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, następnie uzupełnionego pod względem formalnym w dniu 12.02.2024 r.,

- I. Uzgadniam konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Białą, w gminie miejsko-wiejskiej Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie”, projektowanego w granicach nieruchomości gruntowych nr 278/43, 278/44, 278/42 obr. Białą, gmina Biały Bór, ze względu na lokalizację przedsięwzięcia na obszarze chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”.
- II. Określam zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z uwzględnieniem oddziaływania na obszar chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”, dalej zwany *raportem ooś*, który powinien spełniać wymagania określone w art. 66 *ustawy ooś*, a ponadto zawierać:
 1. Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w szczególności charakterystykę przedsięwzięcia, a także warunki użytkowania terenu w czasie jego realizacji i eksploatacji. Należy przedstawić przybliżoną powierzchnię zabudowy przedmiotowego przedsięwzięcia (bilans terenu), przez którą rozumie się: powierzchnię zajmowaną przez wnioskowaną zabudowę oraz wszelkiego rodzaju infrastrukturę towarzyszącą (np. powierzchnie utwardzone) oraz powierzchnię pozostałych terenów przeznaczonych do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia (place budowy, place składowe itp.).
 2. Przedstawienie w formie graficznej zagospodarowania terenu, z zaznaczeniem usytuowania poszczególnych elementów projektowanej inwestycji, w tym pełnej infrastruktury towarzyszącej (np. drogi dojazdowe, zbiorniki bezodpływowe).
 3. Opis przewidzianych do wykonania prac, sposobu i terminu wykonywania prac oraz ich oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska. W szczególności ocenie należy poddać zakres prac ziemnych.

4. Ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na obszar chronionego krajobrazu pn. „Koszaliński Pas Nadmorski”, z uwzględnieniem obowiązujących na jego terenie zakazów, wprowadzonych uchwałą 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), ze szczególnym uwzględnieniem wpływu inwestycji na stosunki wodne analizowanego obszaru oraz rzeźbę terenu. Ocena wpływu inwestycji na rzeźbę terenu winna uwzględniać planowane bezpośrednie przekształcenia terenu (zobrazowane na mapie sytuacyjno-wysokościowej przedstawiającej aktualny i docelowy układ poziomic, aktualne i docelowe punkty wysokościowe, aktualną i docelową lokalizację skarp i innych form rzeźby terenu, wraz z oznaczeniami topograficznymi (elementy na mapie stanu wyjściowego i docelowego zagospodarowania terenu należy rozróżnić kolorystycznie) oraz przewidywane oddziaływania pośrednie i wtórne (związane z drganiami i wibracjami mogącymi powodować uruchomienie procesów rzeźbotwórczych). Ocena oddziaływania na stosunki wodne winna uwzględniać możliwe zmiany kierunku przepływu wód gruntowych w rejonie inwestycji oraz zmiany wielkości zasilania wód gruntowych w wyniku wykonania utwardzeń terenu. Z kolei ocena lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych, powinna udowodnić w sposób graficzny (lokalizacja budynków winna zostać przedstawiona w części kartograficznej raportu ooś, w formacie wektorowym shp wykorzystywanym w systemach informacji przestrzennej) i opisowy zachowanie odległości od ww. elementów środowiska przyrodniczego.
5. Ocenę w zakresie oddziaływania planowanej inwestycji na krajobraz, wskazując zmiany jakie nastąpią w istniejącym krajobrazie pod wpływem realizacji przedsięwzięcia (uwzględniając oddziaływanie skumulowane z istniejącymi i projektowanymi elementami krajobrazu) oraz rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na zmiany istniejącego krajobrazu.
6. Opis ewentualnych wariantów planowanego przedsięwzięcia z uwzględnieniem:
 - a) ekologicznych skutków inwestycji z sytuacją, która miałaby miejsce, jeśliby jej nie zaplanowano (tzw. wariant zerowy);
 - b) wariantu proponowanego przez wnioskodawcę oraz racjonalnego (rozsądnego) wariantu alternatywnego;wraz z uzasadnieniem ich wyboru.

Jednocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie informuje, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien zostać sporządzony zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r., w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 652, t.j.).

Uzasadnienie

W dniu 08.02.2024 r. Burmistrz Białego Boru pismem znak: GKOŚ.OŚ.6220.2.2024.AM, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Białą, w gminie miejsko-wiejskiej Białą Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie”, projektowanego w granicach nieruchomości gruntowych nr 278/43, 278/44, 278/42 obr. Białą, gmina Białą Bór, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z wnioskiem o wydanie opinii, co do konieczności

przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko. W dniu 26.02.2024 r., w odpowiedzi na wezwanie tut. Organu z dnia 12.02.2024 r., znak: WST-K.4220.42.2024.BM, dokumentacja sprawy została uzupełniona pod względem formalnym o stosownie uwierzytelnioną podpisem autora kartę informacyjną przedsięwzięcia. Po analizie dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie kryteria przedstawione w art. 63 ust. 1 *ustawy o oś*, biorąc pod uwagę informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uznał, że konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia ze względu na lokalizację przedmiotowej inwestycji w granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie 26 szt. budynków o funkcji mieszkalno-rekreacyjnej o powierzchni zabudowy do ok. 250 m² każdy oraz 26 budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych o maksymalnej powierzchni zabudowy do 80 m² każdy, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. sieciami i przyłączami wodociągowymi, zbiornikami bezodpływowymi na ścieki sanitarne, elektroenergetycznymi, na terenie działek ew. nr 278/43, 278/44, 278/42 obr. Biała, gmina Biały Bór. Projektowane budynki mieszkalne zostaną zaprojektowane jako dwukondygnacyjne, z garażem wbudowanym w bryłę budynku, z dachem dwuspadowym. Łączna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w budynkach i przy budynkach wyniesie 78. Inwestycję zaprojektowano na terenie trzech nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 13,3237 ha, przy czym przekształceniu podlegać będzie cała powierzchnia terenu inwestycyjnego. Na obecnym etapie zakłada się podział geodezyjny terenu działki nr 278/44, z której planowane jest wydzielenie 27 mniejszych działek pod zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną. Teren działki ew. nr 278/43 stanowić będzie drogę dojazdową wewnętrzną obsługującą cały projektowany kompleks zabudowy. Z kolei w granicach działki ew. nr 278/42 zaprojektowano teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej izolacyjno-krajobrazowej, w tym budowę dojść pieszych i obiektów sportowych i rekreacyjnych.

Projektowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę za pośrednictwem przyłączy do gminnej sieci wodociągowej, a ścieki sanitarne odprowadzane będą tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (po jej rozbudowie). Ponadto projektowana zabudowa przyłączona zostanie do sieci elektrycznej. Projektowana zabudowa zostanie zaopatrzona w ciepło za pośrednictwem indywidualnych pomp ciepła lub indywidualnych elektrycznych urządzeń grzewczych (w tym z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych).

Analizowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ewidencyjnie stanowi grunty orne klasy V i VI. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXIII/176/2016 z dnia 29.12.2016 r., zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXXIII/249/2021 z dnia 19 listopada 2021 r. dla terenu działek inwestycyjnych ustalono funkcję gruntów rolnych.

Obszar objęty przedmiotowym wnioskiem usytuowany jest w odległości ok. 150 m od zabudowań położonych na południowo-zachodnim brzegu jeziora Bielsko. Minimalna odległość dzieląca brzeg jeziora Bielsko od terenu projektowanej zabudowy wynosi ok. 60 m. Teren inwestycji dotychczas podlegał rolniczemu użytkowaniu w formie wielkopowierzchniowych upraw zbóż. Od północy i północnego wschodu, teren inwestycji sąsiaduje bezpośrednio z położonym na zboczu rynny jeziora Bielsko, borem sosnowym, natomiast od zachodu sąsiaduje z gruntami ornymi oraz drogą gruntową. Na południe od terenu inwestycji znajdują się ugorowane, ogrodzone działki rekreacyjne z pojedynczą zabudową.

Działki inwestycyjne zlokalizowane są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Żydowo-Biały Bór”, który powołano w celu ochrony krajobrazu i naturalnych

walorów środowiska przyrodniczego. O obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko przesądza zapis zawarty w § 2 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz.U. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091), zgodnie z którym na tym obszarze obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów *ustawy ooś*. Powyższy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu, co jest jednoznaczne z koniecznością sporządzenia raportu ooś dla przedmiotowej inwestycji. Wobec powyższego konieczne jest opracowanie raportu o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, który winien zawierać szczegółową analizę wpływu inwestycji, zarówno na walory lokalnego krajobrazu, jak i na przedmioty ochrony w przywołanym obszarze chronionego krajobrazu. W analizie tej należy m.in. wskazać zmiany, jakie nastąpią w istniejącym krajobrazie pod wpływem realizacji przedsięwzięcia (uwzględniając oddziaływanie skumulowane z istniejącymi i projektowanymi elementami krajobrazu) oraz rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na zmiany istniejącego krajobrazu.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji nie można stwierdzić, że projektowane rzędne wysokościowe będą nawiązywać do istniejących rzędnych terenów przyległych, czy do istniejących rzędnych terenu na działkach inwestycyjnych, tym samym nie można wykluczyć, iż realizacja inwestycji nie będzie wymagać dokonania niwelacji terenu, a tym samym dokonania trwałego zniekształcenia rzeźby. Należy zaznaczyć, iż zniekształcenie rzeźby terenu w wyniku wykonania prac ziemnych stanowi jedną z czynności podlegających zakazowi w granicach obszaru chronionego krajobrazu, tym samym kwestie te winny być przedmiotem oceny oddziaływania na ww. formę ochrony przyrody. Wobec powyższego, w stosunku do zakazów występujących w granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór”, raport ooś winien obejmować informacje o sposobie użytkowania terenu w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji, wszelkich przekształceniach powierzchni terenu, ich zasięgu, głębokości wykopów, nasypów oraz koniecznych do przeprowadzenia niwelacji terenu. Raport ooś winien również przedstawiać ogólny opis rzeźby terenu, wysokości bezwzględne i względne, a także ocenę wpływu inwestycji na rzeźbę terenu z uwzględnieniem bezpośrednich przekształceń terenu oraz oddziaływań pośrednich i wtórnych (związanych z drganiami i wibracjami mogącymi powodować uruchomienie procesów rzeźbotwórczych). Różnice w ukształtowaniu terenu winny zostać zobrazowane na mapie sytuacyjno - wysokościowej przedstawiającej aktualny i docelowy (projektowany) układ poziomic w granicach działek inwestycyjnych.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu pn. „Okolice Żydowo-Biały Bór” obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zatem w raporcie ooś należy udowodnić w sposób graficzny i opisowy, że planowane obiekty budowlane będą zlokalizowane w odległości większej niż 100 m w stosunku do linii brzegowej jeziora Bielsko, która lokalnie przebiega w odległości 60 m od granicy działki ew. nr 278/44, na której planowane jest zlokalizowanie zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej.

W granicach ww. obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Na wielkość oraz zasięg oddziaływania inwestycji na środowisko gruntowo-wodne będzie miał w szczególności wpływ sposób posadowienia projektowanej zabudowy, jak również skala

ingerencji prac ziemnych w strukturę podłoża. Wobec powyższego jednym z elementów oceny oddziaływania inwestycji na środowisko powinien być aspekt wpływu przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne, który zdaniem tut. Organu ocenić należy w oparciu o warunki hydrogeologiczne w miejscu lokalizacji planowanego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem poziomów wodonośnych, miąższości i głębokości ich zalegania, a także kierunku migracji wód podziemnych.

W związku z powyższym w trakcie opracowania raportu ooś należy odnieść się do wszystkich zakazów obowiązujących w granicach ww. formy ochrony przyrody, a przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli nie tylko na stwierdzenie, czy realizacja inwestycji będzie możliwa na terenie objętym przedmiotowym wnioskiem, ale również na określenie wielkości oddziaływań będących wynikiem zrealizowania przedmiotowej inwestycji.

W raporcie ooś należy również przedstawić racjonalny wariant przedmiotowego przedsięwzięcia. Przedstawienie racjonalnego wariantu alternatywnego w stosunku do wariantu preferowanego w przedłożonej dokumentacji pozwoli na ich porównanie w kontekście uwarunkowań środowiskowych.

Niniejsze postanowienie zostało wydane w oparciu o art. 123 Kpa, który wskazuje, iż w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia, które dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, jak również w oparciu o art. 64 ust. 1 ustawy ooś, wskazujący na konieczność zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie oraz art. 64 ust. 1b ustawy ooś, wskazujący, że regionalny dyrektor ochrony środowiska, stwierdzając konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko ze względu na lokalizację przedsięwzięcia na obszarze chronionego krajobrazu, zamiast ww. opinii dokonuje uzgodnienia w drodze postanowienia.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie. Zgodnie z art. 64 ust. 1b ustawy ooś, postanowienie w przedmiotowej sprawie, strona może zaskarżyć tylko w zażaleniu na postanowienie, o którym mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

z up. REGIONALNEGO DYREKTORA
OCHRONY ŚRODOWISKA
Naczelnik Wydziału Spraw Terenowych
w Koszalinie
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
w Szczecinie
Karolina Dondera

Adresat (sposób doręczenia):

Burmistrz Białego Boru, 78-420 Biały Bór, ul. Słupska 10 (ePUAP)