

Biały Bór, dnia 20 maja 2024 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 59 ust 1 pkt. 1 i pkt. 2, art. 63 ust. 1 i 4, art. 66, art. 68, art. 69 i art. 70 ustawy z dnia 3 października 2008 roku 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 z późn. zm.) oraz z § 3 ust. 1 pkt. 55 b oraz § 3 ust. 1 pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 stycznia 2024 r. inwestora Zielony Dukat Sp. z o. o. ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Białą, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”** oraz po zasięgnięciu opinii:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie – postanowienie znak: WST-K.4220.42.2024.BM.2 z dnia 7 marca 2024 r.
- 2) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile postanowienie znak: BD.ZZŚ.4901.46.2024.AK z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Burmistrz Białego Boru postanawia

- Nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn. **„Zespół zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Białą, w gminie miejsko – wiejskiej Biały Bór (powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie)”**.
- Raport o oddziaływaniu projektowanego przedsięwzięcia na środowisko, zwany dalej „raportem ooś”, należy sporządzić zgodnie z art. 66 ust. 1 oraz ust. 6 „ustawy ooś”.
- Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w szczególności powinien uwzględniać następujące zagadnienia:

A) wynikające z postanowienia znak: WST-K.4220.46.2024.AK z dnia 18 kwietnia 2024 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie:

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 o oś, 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, jeśli 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).

B) wynikające z postanowienia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Pile znak: BD.ZZŚ.4901.46.2024.AK, dnia 18 kwietnia 2024 r.:

1. Zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem niżej wymienionych zagadnień:
2. należy przedłożyć lokalizację przedmiotowego przedsięwzięcia na podkładzie mapy zawierającej uzbrojenie terenu – z ogólnodostępnych map dotyczących uzbrojenia terenu wynika, iż w odległości około 1700 m od zamierzonego przedsięwzięcia zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej oraz w odległości około 980 m zlokalizowana jest sieć wodociągowa. Należy szczegółowo opisać wariant związany z możliwością przyłączenia się do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Przedmiotowe działanie w opinii tutejszego organu jest uzasadnione z przyczyn środowiskowych – niezwłoczne podłączenie się do istniejących sieci jest najlepszą metodą sprzyjającą dążeniu do wysokiego poziomu ochrony środowiska gruntowo-wodnego;
3. opis sieci hydrograficznej zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycyjnego (zbiorniki wodne, cieki, systemy melioracyjne) oraz warunki gruntowo-wodne występujące na przedmiotowym terenie wraz z dokonaniem analizy wpływu planowanej inwestycji na nie, zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji inwestycji z uwzględnieniem sytuacji awaryjnych
4. lub celowych założeń inwestycyjnych tj. wykonanie nieuszczelnionych zbiorników na ścieki bytowe z poszczególnych budynków;
5. identyfikację i analizę oddziaływania przedsięwzięcia na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód powierzchniowych (zwanych dalej JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (zwanych dalej JCWPd) zlokalizowanych na obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. Należy m.in.: zidentyfikować JCWP i JCWPd znajdujące się na terenie, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia lub na terenie oddziaływania przedsięwzięcia, podać ich stan ekologiczny, stan chemiczny, stan ilościowy oraz określić wpływ przedsięwzięcia na ryzyko zmiany tego stanu;
6. wyjaśnienie, czy planowane przedsięwzięcie może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód, w odniesieniu do celów określonych dla obszarów chronionych – obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, przeznaczonych do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie. W tym punkcie należy opisać możliwy wpływ inwestycji na przedmioty ochrony obszaru chronionego krajobrazu Okolice Żydowo-Biały Bór, w tym na ustalone na tym terenie cele środowiskowe zawarte w karcie charakterystyki analizowanej JCWP;

7. analizę przewidywanego wpływu inwestycji na obszar chronionego krajobrazu Okolice Żydowo-Biały Bór, w granicach którego planuje się przedmiotową inwestycję. Analiza w szczególności powinna uwzględniać ocenę możliwości realizacji przedsięwzięcia w kontekście zakazów obowiązujących na terenie ww. obszaru, wprowadzonych uchwałą nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.U. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091);
8. wyjaśnienie, czy planowana zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna przeznaczona będzie pod prowadzenie działalności gospodarczej, czy planuje się sprzedaż nieruchomości na rzecz osób fizycznych.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25 stycznia 2024 r., inwestor Zielony Dukat Sp. z o. o. ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa wystąpił o wydanie decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. **„Zespół zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała, gmina Biały Bór”**.

Wnioskodawca zgodnie z art. 74 ust.1 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 z późn. zm) dołączył do ww. wniosków kartę informacyjną przedsięwzięcia, mapę ewidencyjną, wypis i wyrys z rejestru gruntów.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy”,
- § 3 ust. 1 pkt 62 – „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody”.

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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków mieszkaniowo - rekreacyjnych, na działkach o numerach ewidencyjnych: 278/43, 278/44 i części działki 278/42, obręb Biała, gmina Biały Bór wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. techniczną, komunikacyjną i sportowo-rekreacyjną. Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie o łącznej powierzchni 13,32 ha. Zespół zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej, zlokalizowany zostanie na wydzielonych działkach o powierzchni minimalnej 2300 m², składający się z dwudziestu sześciu budynków mieszkanioworekreacyjnych i maksymalnie dwudziestu sześciu budynków towarzyszących – gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, jednej ogólnodostępnej działki ciągu zabudowy z placem zabaw dla dzieci oraz małą architekturą w postaci stołów, ław i miejsca na ognisko. Ponadto, w ramach inwestycji planuje się realizację ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno-krajobrazowej z boiskami sportowymi oraz drogi wewnętrznej, zapewniającej dojazd do wszystkich obiektów budowlanych.

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.

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie następujących JCWP:

- LW10548 Bielsko, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Stan chemiczny wód powierzchniowych określono poniżej dobrego. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny. Stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.

- RW6000181886171 Gwda do Dołgi, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Potencjał ekologiczny wód powierzchniowych określono jako umiarkowany. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Gwda w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego). Stan chemiczny: dobry.

Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrożone. Zidentyfikowano presje znaczące – presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Uwzględniając klasyfikację, charakter i skalę inwestycji, po przeanalizowaniu KIP, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni Wód w Pile w swym postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2024 r. stwierdził, iż nie można wykluczyć negatywnego wpływu inwestycji na zasoby wodne i stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335). W związku z powyższym Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ustalił zakres raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy ooś. Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli na określenie ewentualnego wpływu eksploatacji przedsięwzięcia i umożliwi sformułowanie warunków realizacji przedsięwzięcia, których dotrzymanie zapewni minimalizację ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne terenu zainwestowania i terenów sąsiednich

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).

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 (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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w swym postanowieniu dnia 7 marca 2024 r. wskazał, iż 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.

W związku z powyższym w trakcie opracowania raportu oś 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 oś 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.

W związku z powyższym, Burmistrz Białego Boru stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Reasumując należy stwierdzić, że przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia jest uzasadnione.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Białego Boru, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.



Burmistrz Białego Boru

Paweł Stanisław Mikołajewski

Otrzymują:

1. Zielony Dukat Sp. z o. o. ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa
2. Sołectwo Biała
3. Sołectwo Przybrda
4. a/a

Publikowano dnia 20.05.2024
- na stronie internetowej www.bip.bialybor.com.pl
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Białym Borze
od dnia 20.05.2024 do dnia 27.05.2024
podpis [signature] dnia 20.05.2024