

## DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84, art. 85 ust.1 i ust. 2 pkt. 2 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 2022 r., poz.1029 z późn. zm.), a także §3 ust.1 pkt 55 lit.a tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839), w związku z art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), *po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez* w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pod nazwą: „Zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z garażami wraz z budynkami usługowymi i niezbędną infrastrukturą w Wierzchłądzie, gmina Stargard na terenie działek oznaczonych numerami: 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32, położonych w obrębie Wierzchład, gmina Stargard”,

orzekam

- I. **Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko** polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z garażami wraz z budynkami usługowymi i niezbędną infrastrukturą w Wierzchłądzie, gmina Stargard na terenie działek oznaczonych numerami: 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32 położonych w obrębie Wierzchład, gmina Stargard.
- II. **Określam istotne warunki korzystania ze środowiska** w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony środowiska gruntowo-wodnego, cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, zgodnie z którymi to warunkami należy:
  1. w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
  2. podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania,
  3. podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne,
  4. inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji,
  5. w przypadku rozpoczęcia i prowadzenia prac przygotowawczych (zdjęcie nakładu gruntu, wycinka drzew i zakrzewień) w okresie lęgowym ptaków, do robót można przystąpić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem przyrodniczym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez zwierzęta i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych (maksymalnie do 3 dni przed rozpoczęciem prac),



6. w przypadku stwierdzenia obecności chronionych siedlisk/gatunków, prace należy wstrzymać, a następnie uzyskać stosowne zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
7. przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych istniejących obecnie na działce obiektów kolidujących z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dokonać oględzin przez ornitologa i chiropterologa, celem wykluczenia trwających lęgów ptaków, czy występowania siedlisk nietoperzy,
8. zabezpieczyć drzewa nieprzeznaczone do wycinki znajdujące się w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. W pobliżu tych zadrzewień prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością. Zadrzewienia należy zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez ich wygradzenie lub oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Zabrania się obcinania korzeni szkieletowych, gdyż grozi to zachwianiem statyki drzewa. Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak m.in.: cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp. Wykopy w pobliżu drzew, w celu niedopuszczenia do przesuszenia systemu korzeniowego, należy zasypać w jak najszybszym czasie lub przykryć matami jutowymi.
9. W planowaniu i urządzaniu zagospodarowania terenu w zakresie zieleni zaleca się odtwarzać układy roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Wskazane jest niewprowadzanie gatunków obcych, a zwłaszcza uznanych za inwazyjne w ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 roku o gatunkach obcych (Dz.U. z 2021r. poz. 1718).
10. Prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj.: w godzinach od 6.00 do 22.00, z ograniczeniem wykonywania głośnych prac w godzinach wieczornych, tj. od 18.00 do 22.00.

III. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji jako jej integralną część.

#### UZASADNIENIE

W dniu 26 września 2022 roku , wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pod nazwą: „Zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z garażami wraz z budynkami usługowymi i niezbędną infrastrukturą w Wierzchładzie, gmina Stargard na terenie działek oznaczonych numerami: 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32, położonych w obrębie Wierzchład, gmina Stargard”.

Do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z zapisem w formie elektronicznej na informatycznych nośnikach danych;
- mapę ewidencyjną z zaznaczonymi przebiegami granic terenów, którego dotyczy wniosek wraz z licencją;
- mapę w postaci papierowej i elektronicznej w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu;
- uproszczone wypisy z ewidencji gruntów;
- potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej.



Po analizie przedłożonych materiałów stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w §3 ust.1 pkt 55 lit. a tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku poz. 1839) i zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

W związku z powyższym, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2 i art.72 ust.1 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* - Dz.U. z 2022 r., poz.1029 z późn. zm. (zwanej dalej *o.o.ś.*), wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane.

W świetle art. 75 ust.1 pkt 4 wymienionej ustawy *o.o.ś.* organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wójt, burmistrz, prezydent na którego obszarze właściwości przedsięwzięcie jest realizowane, w tym przypadku jest to Wójt Gminy Stargard.

Na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Stargardzkiego, określono, że liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji przekracza 10. Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy *o.o.ś.*, do doręczeń stosuje się przepis art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* - Dz.U. z 2022 r. poz.2000 ze zm. (zwaną dalej ustawą *k.p.a.*).

Zgodnie z zapisami art. 80 ust. 2 wymienionej ustawy *o.o.ś.* właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Organ ustalił, że planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie dla którego obowiązują zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Stargard Nr XXVI/183/17 z dnia 03 marca 2017 roku zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wierzchłąd, gmina Stargard (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 03 kwietnia 2017 roku, poz. 1381). Zgodnie z wymienionym planem działki inwestycyjne zlokalizowane są na terenach:

- dz. nr 6/3 obręb Wierzchłąd – teren drogi wewnętrznej oznaczony w planie symbolem 02KDW, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII,
- dz. nr 6/4 i 6/5 obręb Wierzchłąd – teren usług, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony w planie symbolem 10U,
- dz. nr 6/5, 6/6/ 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14 obręb Wierzchłąd - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 7MN,
- dz. nr 6/15 obręb Wierzchłąd – teren usług turystycznych oznaczony w planie symbolem 6UT, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII,
- dz. nr 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20 obręb Wierzchłąd – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII,
- dz. nr 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25 obręb Wierzchłąd - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 9MN,
- dz. nr 6/26, 6/27, 6/28 obręb Wierzchłąd – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 8MN,
- dz. nr 6/29, 6/30, 6/31, 6/32 obręb Wierzchłąd - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 8MN, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII.

Przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z garażami wraz z budynkami usługowymi i niezbędną infrastrukturą nie jest sprzeczne w zakresie funkcji z zapisami ww planu zagospodarowania.

W prowadzonym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 10.

Organ po stwierdzeniu kompletności wniosku i ustaleniu, że nie zawiera on błędów formalnych wszczął postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.



O wszczętym postępowaniu administracyjnym, zgodnie z art. 61 §4 i art. 49 ustawy k.p.a. strony postępowania zostały powiadomione obwieszczeniem z dnia 14 października 2022 roku, poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Sołectwa Skalin, a także w siedzibie urzędu. W/w obwieszczenie zamieszczone zostało również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Stargard. Obwieszczeniem z dnia 27 października 2022 roku, strony postępowania zostały powiadomione o nowym terminie załatwienia sprawy, tj. do dnia 27 grudnia 2022 roku.

Działając zgodnie z art. 64 ustawy ooś pismem z dnia 14 października 2022 roku znak: Wójt Gminy Stargard wystąpił o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wody Polskie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko analizowanego przedsięwzięcia.

W dniu 25 października 2022 roku wpłynęła opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (pismo znak:SZ.ZZŚ.3.4360.153.2022.MM z dnia 24 października 2022 roku), że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie określając następujące warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko wodno-gruntowe:

- 1) w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
- 2) podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania,
- 3) podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne,
- 4) inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.

Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W dniu 04 listopada 2022 roku wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo znak: WONŚ-OŚ.4220.441.2022.PP z dnia 02 listopada 2022 roku), że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie poniższe warunki:

- 1) w przypadku rozpoczęcia i prowadzenia prac przygotowawczych (zdjęcie nakładu gruntu, wycinka drzew i zakrzewień) w okresie lęgowym ptaków, do robót można przystąpić wyłącznie po wykonaniu pod nadzorem przyrodniczym przeglądu terenu pod kątem jego zasiedlenia przez zwierzęta i potwierdzeniu braku stanowisk lęgowych (maksymalnie do 3 dni przed rozpoczęciem prac),
- 2) w przypadku stwierdzenia obecności chronionych siedlisk/gatunków, prace należy wstrzymać, a następnie uzyskać stosowne zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- 3) przed przystąpieniem do prac rozbiórkowych istniejących obecnie na działce obiektów kolidujących z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dokonać oględzin przez ornitologa i chiropterologa, celem wykluczenia trwających lęgów ptaków, czy występowania siedlisk nietoperzy,
- 4) zabezpieczyć drzewa nieprzeznaczone do wycinki znajdujące się w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. W pobliżu tych zadrzewień prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością.



Zadrzewienia należy zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez ich wygradzenie lub oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Zabrania się obcinania korzeni szkieletowych, gdyż grozi to zachwianiem statyki drzewa. Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak m.in.: cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp. Wykopy w pobliżu drzew, w celu niedopuszczenia do przesuszenia systemu korzeniowego, należy zasypać w jak najszybszym czasie lub przykryć matami jutowymi.

- 5) W planowaniu i urządzaniu zagospodarowania terenu w zakresie zieleni zaleca się odtwarzać układy roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Wskazane jest niewprowadzanie gatunków obcych, a zwłaszcza uznanych za inwazyjne w ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 roku o gatunkach obcych (Dz.U. z 2021r. poz. 1718).
- 6) Prace realizacyjne prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj.: w godzinach od 6.00 do 22.00, z ograniczeniem wykonywania głośnych prac w godzinach wieczornych, tj. od 18.00 do 22.00.

Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 36 ustawy k.p.a., obwieszczeniem z dnia 08 grudnia 2022 roku zawiadomiono strony postępowania, iż z uwagi na konieczność uzyskania opinii organów o których mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o.o.ś., nie jest możliwe załatwienie sprawy w ustawowym terminie i wskazano nowy termin załatwienia sprawy do 30 stycznia 2023 roku.

W dniu 23 grudnia 2022 roku wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie (pismo znak: ZNS.7040.1.46.2022 z dnia 23 grudnia 2022 roku), że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 10 i art. 36 k.p.a., obwieszczeniem z dnia 04 stycznia 2023 roku, strony postępowania zostały powiadomione o możliwości zapoznania się w terminie 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia, z kompletem materiału dowodowego w powyższej sprawie oraz zgłoszenia ewentualnych żądań i wniosków oraz, iż z uwagi na konieczność umożliwienia stronom zapoznania się z aktami sprawy, nie jest możliwe załatwienia sprawy w ustawowym terminie i wskazano nowy termin załatwienia sprawy do 28 lutego 2023 roku.

Do dnia wydania decyzji, strony nie wniosły uwag, nie zgłaszały nowych dowodów lub żądań, ani nie zapoznawały się z aktami sprawy.

Wójt Gminy Stargard, stwierdzając brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, uwzględnił uwarunkowania wynikające z art. 63 ust. 1 ustawy o.o.ś. Wobec powyższego na podstawie zapisów art.79 ust.1 ustawy o.o.ś nie było obowiązku zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Wśród uwarunkowań, o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko przesądziły:

#### *1) Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia:*

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 26 budynków jednorodzinnych dwulokalowych z garażami oraz 2 budynków usługowych z parkingami. Dodatkowo projektuje się infrastrukturę w postaci drogi dojazdowej oraz zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu. Teren inwestycji obejmuje działki: 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32, *obręb Wierzchłąd gmina Stargard*. Powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi ok. 33 869 m<sup>2</sup>, które zagospodarowane zostaną w następujący sposób: chodniki, podjazdy, parkingi, drogi, zieleń, zabudowa: w tym miejsca parkingowe w garażach, miejsca parkingowe na podjazdach, miejsca parkingowe przy usługach, zabudowa jednorodzinna dwulokalowa.



Projektowane obiekty stanowiąc będą budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe z garażami i niezbędną infrastrukturą, wykonane w konstrukcji wylewanej i murowanej. Wysokość budynków do kalenicy wynosić będzie ok. 9 m. Budynki posadowione będą na ławach fundamentowych. Obiekty usługowe zaprojektowano jako budynki usług turystyki z funkcjami uzupełniającymi w formie usług sportu i rekreacji oraz gastronomii. Będą to budynki czterokondygnacyjne o wysokości do kalenicy wynoszącej ok. 14m o konstrukcji wylewanej i murowanej. W celu ogrzewania i zapewnienia ciepłej wody użytkowej w obiektach zastosowane zostaną pompy ciepła, wyposażone w wentylację mechaniczną. Na dachach zamontowane zostaną panele fotowoltaiczne. Media tj. woda, prąd, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa – zaprojektowane zostały w oparciu o sieć gminną.

*2) Usytuowanie przedsięwzięcia uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym używaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:*

Obszar objęty przedsięwzięciem zlokalizowany jest w północnej części miasta Wierchłąd, w sąsiedztwie wód jeziora Miedwie, w obszarze przekształconym antropogenicznie. Obszar ten ogrodzony jest plotem i siatką ogrodzeniową i w części zajęty przez funkcjonujące obiekty. Jest to teren dawnego ośrodka sportowo-wypoczynkowego z wewnętrznym układem komunikacyjnym w postaci drogi dojazdowej (użytkowanej obecnie jako dojazd do przystani jachtowej) i sieci ciągów pieszych o betonowej nawierzchni. Po zaprzestaniu działalności ww. ośrodka i degradacji istniejącej infrastruktury, obszar inwestycji został porośnięty drzewami i krzewami. W związku z planowaną inwestycją zakłada się wycinkę ok. 120 drzew.

Obszar objęty inwestycją znajduje się poza obszarem: wybrzeży, środowiska morskiego, obszarów górskich, obszarem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Przedsięwzięcie w części zlokalizowane jest w obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne - dz. nr 6/3, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32 obręb Wierchłąd – w części zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII dla stanowiska archeologicznego nr 2 (AZP:33-09/32).

Tereny objęte realizacją inwestycji zlokalizowane są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Przedmiotowy teren znajduje się w obrębie terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – rozporządzenie nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 roku (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 80 poz. 1682) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, gmina Stare Czarnowo, powiat gryficki. Przy założeniach realizacyjnych i eksploatacyjnych wskazanych i nakazanych w niniejszej decyzji, nie przewiduje się wpływu planowanego przedsięwzięcia na wody powierzchniowe lub podziemne.

Biorąc pod uwagę zakres i przewidywane oddziaływanie inwestycji należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na klimat (brak emisji szkodliwych związków i gazów cieplarnianych).

Teren inwestycyjny znajduje się w granicach dwóch obszarów Natura 2000: obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006 oraz ostoi ptasiej Jezioro Miedwie i okolice PLB320005.

Z analizy dokumentacji sporządzonej na potrzeby planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006 oraz wyników inwentaryzacji przyrodniczej przedstawionej w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż na obszarze przedmiotowej inwestycji nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków stanowiących przedmioty ochrony ww obszarze Natura 2000. Zakres planowanej inwestycji nie powoduje zagrożenia dla siedlisk przyrodniczych znajdujących się sąsiedztwie.



Realizacja i eksploatacja zabudowy mieszkaniowej nie przyczyni się do eutrofizacji jeziora Miedwie. Projektowane budynki mieszkalne będą wyposażone w system odprowadzania ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Nie nastąpi również wzrost zanieczyszczenia sref brzegowych zbiornika wodnego odpadami stałymi, gdyż realizowany będzie system odbioru odpadów stałych z gospodarstw domowych.

Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zmian stosunków wodnych. Zakres planowanych prac nie przewiduje wykonywania głębokich wykopów, nie będzie więc konieczności wykonywania odwodnień. W związku z powyższym realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje zaburzeń w strukturze siedlisk gatunków zwierząt, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006, ani nie doprowadzi do ich fizycznego zniszczenia.

Z dokumentacji do planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 oraz przedłożonej inwentaryzacji przyrodniczej wynika, że na obszarze inwestycji oraz w wyznaczonym zasięgu jej oddziaływania nie stwierdzono występowania gatunków ptaków, stanowiących przedmioty ochrony ww obszarze Natura 2000. W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zaburzeń w strukturze siedlisk gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005, ani nie doprowadzi do ich fizycznego zniszczenia.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w zasięgu korytarza ekologicznego o kodzie KPn-29B „Dolina Płoni i Miedwie”. Biorąc pod uwagę fakt, iż teren inwestycyjny jest już ogrodzony, przekształcony, a w jego sąsiedztwie znajdują się rozległe obszary, nie poddane silnej antropopresji, które stanowią bardziej atrakcyjne obszary dla bytowania fauny, należy uznać, że realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie będzie stanowić bariery migracyjnej dla zwierząt.

Planowana zabudowa mieszkaniowa spowoduje przekształcenie analizowanego terenu, a co za tym idzie zmianę istniejącego krajobrazu. Niemniej jednak, projektowane zagospodarowanie terenu nie wpłynie na zaburzenie osi widokowych (niskie obiekty budowlane). Jednocześnie realizacja projektowanego przedsięwzięcia będzie dopełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W sąsiedztwie terenu inwestycyjnego znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku realizacji kilku przedsięwzięć jednocześnie zachodzi możliwość kumulacji oddziaływań w zakresie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji inwestycji. Niemniej jednak będą to oddziaływania krótkotrwałe, ograniczone do terenu inwestycyjnego, które ustąpią po zakończeniu prac. Z uwagi na lokalizację przedsięwzięcia na przekształconych antropogenicznie, poza siedliskami chronionych gatunków roślin zwierząt, nie przewiduje się kumulacji oddziaływań w odniesieniu do elementów przyrodniczych.

Charakter przedmiotowego przedsięwzięcia wyklucza również możliwość wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

Zgodnie z obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18.10.2016r. (Dz.U. z 2016r. poz. 1967) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW600025197679 Płonia na jezioro Miedwie z Miedwinką i dopływ z Bielkowa. – jest to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, monitorowana. Celami środowiskowymi dla tej JCWP są: osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego, których termin osiągnięcia wskazano na 2027 rok.

### *3) Rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt. 1 i 2 oraz w art. 63 ustawy oos.*

Analizując planowane zamierzenie na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia ocenia się, że największe zagrożenie wystąpi głównie podczas budowy i związane jest to z wystąpieniem emisji hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, spowodowane pracą sprzętu budowlanego oraz pojazdami transportującymi materiały.



Ze względu na charakter prac budowlanych, możliwe jest wystąpienie następujących oddziaływań: zwiększona emisja zanieczyszczeń gazowych zawartych w spalinach (tlenki azotu, tlenek węgla, dwutlenek siarki, węglowodory aromatyczne i alifatyczne), zwiększona ilość pyłów związana z transportem i wykorzystaniem na budowie materiałów oraz intensywniejszym ruchem pojazdów po terenie budowy. Będzie to emisja niezorganizowana. Zgodnie z zapisami karty informacyjnej przedsięwzięcia plac budowy zraszany będzie wodą zależnie od potrzeb, skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie i ziemia z wykopów przykryte będą plandekami, a prędkość poruszania się pojazdów ograniczona zostanie w przypadku przesuszonego podłoża. Koła pojazdów przy wyjeździe z budowy będą w razie potrzeby czyszczone. Stosowane będą wyłącznie maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym. Dzięki zastosowaniu powyższych rozwiązań oddziaływanie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum na etapie realizacji przedsięwzięcia. Uznaje się, że ewentualne oddziaływania będą miały zasięg lokalny i ustąpią po zakończeniu prac.

Na etapie eksploatacji planowany system grzewczy oparty będzie na technologiach niskoemisyjnych (pompa ciepła), nowopowstająca zabudowa będzie ocieplana, zgodnie z obowiązującym prawem, przy wykorzystaniu materiałów o odpowiednich parametrach, co spowoduje mniejsze zapotrzebowanie energii na ogrzanie budynku, tym samym zmniejszy jej zużycie, a także emisję zanieczyszczeń do środowiska.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, w celu zapobieżenia emisji zanieczyszczeń do wód i do gruntu, zostanie wykonane utwardzenie terenu w sposób uniemożliwiający migrację pionową do gruntu substancji niebezpiecznych lub stosowanie miejscowo małowabarytowych mat izolacyjnych trakcie bieżącej konserwacji sprzętu technicznego. Stosowany będzie sprawny sprzęt, spełniający standardy techniczne. Ponadto, w trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia w tym zakresie wykonywane będą wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Usunięta warstwa gleby zostanie zabezpieczona w celu wykorzystania jej do humusowania wybranych nawierzchni lub do prowadzenia prac rekultywacyjnych po zakończeniu zasadniczych prac budowlanych. Zaplecze budowy i baza materiałowo-sprzętowa zostaną zabezpieczone, aby uniemożliwić migrację pionową do gruntu substancji niebezpiecznych, poprzez jego uszczelnienie np. płytami betonowymi lub stosowanie miejscowo małowabarytowych mat izolacyjnych w trakcie wykonywania bieżącej konserwacji sprzętu budowlanego.

Ścieki socjalno-bytowe ujmowane i gromadzone będą poprzez system przenośnych i szczelnych sanitariatów, przystosowanych do transportu kołowego. Odbiór ww. sanitariatów prowadzony będzie przez uprawnione podmioty. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki sanitarne z projektowanych obiektów odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Z kolei wody opadowe z projektowanych obiektów odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji deszczowej. Przewiduje się możliwość zastosowania zbiorników retencyjnych. W związku z powyższym nie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia gleby oraz wód podziemnych i powierzchniowych ściekami pochodzącymi z terenu przedsięwzięcia.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wytwarzane będą odpady (odpady betonu oraz gruz betonowy), gruz ceglany, usunięte tynki, tapety, klejony, drewno, szkło, kable inne niż niebezpieczne, gleba i ziemia, odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia, zmieszany odpady z budowy, opakowania z papieru, tektury, sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne. Wykonawca robót budowlanych będzie prowadził prace budowlane w taki sposób, aby zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów i ich negatywne oddziaływanie na środowisko. Wytworzone odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w wyznaczonych do tego miejscach, a następnie odbierane przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia. Podczas realizacji inwestycji mogą powstać nieznaczne ilości odpadów niebezpiecznych. Wykonawca robót będzie zobowiązany zapewnić ich transport i utylizację zgodnie z ustawą o odpadach. W fazie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady z grupy 20 tj. odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie, 20 02 – odpady z ogrodów i parków, a także odpady opakowaniowe, zużyty sprzęt i baterie oraz sorbenty, materiały filtracyjne ( w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np.:



szmaty, ścierki) i zanieczyszczone ubrania ochronne. Nieruchomość wyposażona będzie w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych. Odpady do momentu odbioru przez upoważniony podmiot, będą gromadzone w odpowiednio przygotowanym miejscu, na podłożu utwardzonym. Będą one wywożone z terenu inwestycji na podstawie zawartej umowy z firmą posiadającą stosowne zezwolenie w zakresie odbioru odpadów.

W trakcie realizacji inwestycji będą występować okresowe oddziaływania akustyczne, których źródłem będą głównie pracujące maszyny i pojazdy transportujące materiały budowlane. O poziomie i uciążliwości emitowanego hałasu w trakcie realizacji, decydować będzie typ i jakość używanego sprzętu oraz czas jego pracy. Zależne to będzie od fazy realizowanych prac budowlanych, a przede wszystkim używanych przez wykonawcę robót narzędzi oraz eksploatowanego parku maszynowego. Największym (choć krótkookresowym) źródłem hałasu będą prace rozbiórkowe oraz prace ziemne związane z przygotowaniem placu budowy. Źródłem hałasu będzie wówczas praca ciężkiego sprzętu, dźwigów, koparek oraz ruch pojazdów. Będą to okresy intensywnej emisji hałasu o charakterze przejściowym, krótkotrwałym, a znaczące źródła emisji hałasu – pracujący sprzęt mechaniczny, przemieszczać się będą wraz z postępem prac i ustaną po zakończeniu realizacji inwestycji. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej (zabudowa mieszkaniowa) zlokalizowana jest w odległości ok. 80m od terenu inwestycyjnego. Zgodnie z zapisami karty informacyjnej przedsięwzięcia, w celu ograniczenia emisji hałasu w czasie prowadzenia robót budowlanych, prace związane z wykorzystaniem sprzętu budowlanego i transportowego będą prowadzone w porze dziennej tj., pomiędzy godziną 06.00 a 22.00. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania akustycznego na pobliską zabudowę, wskazano na ograniczenie wykonywania głośnych prac w godzinach wieczornych, tj. od 18 do 22. Ponadto w celu emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia stosowane będą wyłącznie urządzenia sprawne, dobrze konserwowane i dopuszczone do robót budowlanych. Zgodnie z założeniami karty informacyjnej przedsięwzięcia, stosowany będzie nowoczesny, odpowiednio wyciszony, sprawny sprzęt. Emisja hałasu zostanie również ograniczona poprzez właściwe działania organizacyjne na placu budowy poprzez m.in. unikanie nakładania się oddziaływań o jednostkowym charakterze, stosowanie najmniej uciążliwej akustycznie technologii prac. Etap eksploatacji będzie wiązał się jedynie z ruchem samochodów osobowych, służb oczyszczających oraz porządkowych. Będą to oddziaływania charakterystyczne dla codziennej egzystencji ludzkiej. Po przeanalizowaniu uwarunkowań lokalizacyjnych oraz charakteru zabudowy stwierdzono, że eksploatacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na klimat akustyczny.

Na terenie inwestycyjnym znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na kolizję z planowaną zabudową będą musiały zostać usunięte. Prace polegające na wycince wyznaczonych drzew i krzewów, należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków. Wskazano na możliwość przeprowadzenia wycinki w okresie lęgowym ptaków pod warunkiem potwierdzenia braku czynnych gniazd ptaków przez ornitologa. W przypadku stwierdzenia czynnych gniazd ptaków, ornitolog określi dalszy sposób postępowania. We wskazanych w decyzji warunkach określono konieczność przeprowadzenia podczas prac rozbiórkowych kontroli chiropterologiczną, która miałaby na celu rozpoznanie terenu pod kątem występowania siedlisk nietoperzy, a w przypadku ich stwierdzenia – określenia dalszego sposobu postępowania.

Teren objęty inwestycją jest ogrodzony (ogrodzenie dawnego ośrodka) i antropogenicznie przekształcony (pozostał układ dróg utwardzonych, liczne gruzowiska po wyburzonych domkach letniskowych i zabudowaniach ośrodka). W obszarze inwestycyjnym dominują zbiorowiska ruderalne. Stwierdzono 2 gatunki roślin podlegających ochronie na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 roku w sprawie ochrony gatunkowej roślin tj. pióropusznik strusi – gatunek paproci, stosowanej jako roślina ozdobna (dwa płyty po ok. 25m<sup>2</sup> - stanowisko na obszarze antropogenicznym) oraz cis pospolity – gatunek długowiecznego drzewa (4 okazy – dwa młodociane i dwa w starszym wieku z kilkoma pniami). W związku z powyższym w przypadku zamiaru usunięcia powyższych gatunków niezbędne jest uzyskanie stosownych zezwoleń. W obszarze



planowanej inwestycji nie występują siedliska przyrodnicze z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Zakłada się odtworzenie układu roślinności zgodnej z warunkami siedliskowymi i tworzonej przez gatunki rodzime. Drzewa nie przeznaczone do wycinki znajdujące się w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia należy zabezpieczyć. W pobliżu tych zadrzewień prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością. Zadrzewienia należy zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez ich wygradzenie lub oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Zabrania się obcinania korzeni szkieletowych, gdyż grozi to zachwianiem statyki drzewa. Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składać materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak m.in. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp. Wskazano w decyzji, iż wykopy w pobliżu drzew, w celu niedopuszczenia do przesuszenia systemu korzeniowego, należy zasypać w jak najszybszym czasie lub przykryć matami jutowymi.

Fauna omawianego obszaru jest charakterystyczna dla siedlisk zadrzewionych i leśnych, z domieszką taksonów preferujących tereny porolne (na nieużytkach obecnie użytkach łąkowych na wschód od terenu inwestycji), ruderalne i zabudowane oraz obszary podmokłe ( w tym szuwały trzcinowe w strefie brzegowej jeziora Miedwie). Różnorodność lokalnej fauny nie jest bogata. Usytuowanie przedsięwzięcia przesądza o znaczącej skali istniejących presji o charakterze antropogenicznym (przekształcenia terenów, dawna i istniejąca zabudowa, presja akustyczna, jakość powietrza, jakość wód powierzchniowych, itp.), co przedkłada się na panujące warunki siedliskowe oraz nieduże zróżnicowanie gatunkowe zwierząt. Przeważają ilościowo taksony pospolite, eurytopowi i kosmopolityczne, a także gatunki tzw. synantropijne – czyli bytujące stale w sąsiedztwie ludzkich siedzib, na obszarach gospodarowanych przez człowieka, na terenach zadrzewionych w obrębie zabudowy np.: kret, grzywacz, myszy, sarna, dzik. W celu minimalizacji negatywnego oddziaływania na zwierzęta wykopy będą zasypywane tak szybko jak to będzie możliwe, wcześniej sprawdzając czy nie ma w nich uwięzionych osobników. W przypadku ich stwierdzenia, zostaną one wylapane i przeniesione w bezpieczne miejsce, o podobnych warunkach siedliskowych przynajmniej 300m od placu budowy. Wykopy oraz inne otwory oraz studzienki zostaną zabezpieczone w taki sposób, aby nie dopuścić do wpadania do nich drobnych zwierząt.

Z przeprowadzonego postępowania, tj. analizy całości zgromadzonego materiału dowodowego, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz uzyskanych opinii, wynika, że realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia będącego przedmiotem niniejszej decyzji, przy zachowaniu przez inwestora wymogów w niej określonych - nie niesie ryzyka przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i substancji zanieczyszczających w powietrzu, zachowanie działań minimalizujących oraz wskazanych w decyzji warunków spowoduje, że przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco negatywnie na poszczególne komponenty środowiska.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenie:

Od niniejszej decyzji strony postępowania administracyjnego mają prawo złożyć odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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,



Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1 ustawy ooś oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ww ustawy o.o.ś. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna z zastrzeżeniem ust.4 i 4b.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej: w dniu 22 września 2022 roku w kwocie 205,00 złotych na r-k bankowy Urzędu Gminy Stargard nr 05-1240-3901-1111-0000-4216-5174.

Załączniki:

Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1)

2) Pozostałe strony postępowania, na podstawie art. 49 ustawy k.p.a., w związku z art. 74 ust.3 ustawy ooś - obwieszczeniem

3) a/a

Do wiadomości:

1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska  
ul. T.Firlika 20, 71-637 Szczecin x2

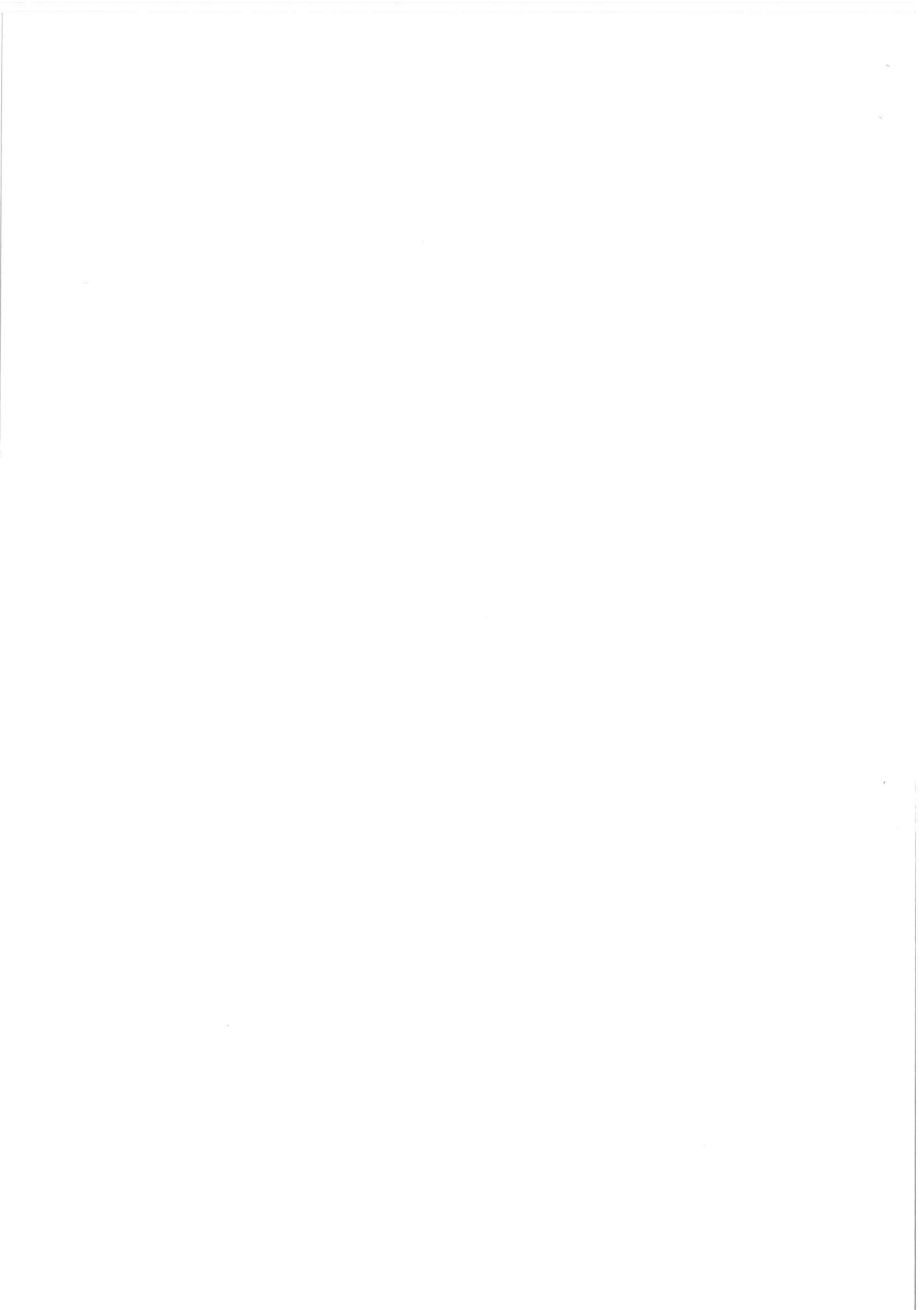
2) Państwowe Gospodarstwo Wodne- Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Stargardzie  
ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard

3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny  
ul. Hetmana St.Czarnieckiego 34,73-110 Stargard

4) Starostwo Powiatowe  
ul. Skarbowa 1, 73-110 Stargard

5) Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego  
ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin







Załącznik nr 1 do decyzji  
z dnia 27 lutego 2023 roku  
znak: Och.Ś.6220.5.2022.MK

## **CHARAKTERYSTYKA CAŁEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA**

### **1. Zakres przedsięwzięcia:**

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 26 budynków jednorodzinnych dwulokalowych z garażami oraz 2 budynków usługowych z parkingami. Dodatkowo projektuje się infrastrukturę w postaci drogi dojazdowej oraz zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu. Projektowane obiekty stanowiąc będą budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe z garażami i niezbędną infrastrukturą, wykonane w konstrukcji wylewanej i murowanej. Wysokość budynków do kalenicy wynosić będzie ok. 9m. Budynki posadowione będą na ławach fundamentowych. Obiekty usługowe zaprojektowano jako budynki usług turystyki z funkcjami uzupełniającymi w formie usług sportu i rekreacji oraz gastronomii. Będą to budynki czterokondygnacyjne o wysokości do kalenicy wynoszącej ok. 14m o konstrukcji wylewanej i murowanej. W celu ogrzewania i zapewnienia ciepłej wody użytkowej w obiektach zastosowane zostaną pompy ciepła, wyposażone w wentylację mechaniczną. Na dachach zamontowane zostaną panele fotowoltaiczne. Media tj. woda, prąd, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa – zaprojektowane zostały w oparciu o sieć gminną.

### **2. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości, dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz rodzaj technologii:**

Teren inwestycji obejmuje działki: 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/31, 6/32 obręb Wierzchłąd gmina Stargard. Powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi ok. 33 869m<sup>2</sup>, które zagospodarowane zostaną w następujący sposób: chodniki, podjazdy, parkingi, drogi, zieleń, zabudowa: w tym miejsca parkingowe w garażach, miejsca parkingowe na podjazdach, miejsca parkingowe przy usługach, zabudowa jednorodzinna dwulokalowa.

Obszar objęty przedsięwzięciem zlokalizowany jest w północnej części miasta Wierzchłąd, w sąsiedztwie wód jeziora Miedwie, w obszarze przekształconym antropogenicznie. Obszar ten ogrodzony jest płotem i siatką ogrodzeniową i w części zajęty przez funkcjonujące obiekty. Jest to teren dawnego ośrodka sportowo-wypoczynkowego z wewnętrznym układem komunikacyjnym w postaci drogi dojazdowej (użytkowanej obecnie jako dojazd do przystani jachtowej) i sieci ciągów pieszych o betonowej nawierzchni. Po zaprzestaniu działalności ww ośrodka i degradacji istniejącej infrastruktury, obszar inwestycji został porośnięty drzewami i krzewami. W związku z planowaną inwestycją zakłada się wycinkę ok. 120 drzew.

Teren objęty inwestycją jest ogrodzony (ogrodzenie dawnego ośrodka) i antropogenicznie przekształcony (pozostał układ dróg utwardzonych, liczne gruzowiska po wyburzonych domkach letniskowych i zabudowaniach ośrodka). W obszarze inwestycyjnym dominują zbiorowiska ruderalne.

Obszar objęty inwestycją znajduje się poza obszarem: wybrzeży, środowiska morskiego, obszarów górskich, obszarem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.



Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie dla którego obowiązują zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Stargard Nr XXVI/183/17 z dnia 03 marca 2017 roku zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Wierzchłąd, gmina Stargard (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 03 kwietnia 2017 roku, poz. 1381). Zgodnie z wymienionym planem działki inwestycyjne zlokalizowane są na terenach:

- dz. nr 6/3 obręb Wierzchłąd – teren drogi wewnętrznej oznaczony w planie symbolem 02KDW, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII,
- dz. nr 6/4 i 6/5 obręb Wierzchłąd – teren usług, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony w planie symbolem 10U,
- dz. nr 6/5, 6/6/ 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14 obręb Wierzchłąd - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 7MN,
- dz. nr 6/15 obręb Wierzchłąd – teren usług turystycznych oznaczony w planie symbolem 6UT, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII,
- dz. nr 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20 obręb Wierzchłąd – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII,
- dz. nr 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25 obręb Wierzchłąd - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 9MN,
- dz. nr 6/26, 6/27, 6/28 obręb Wierzchłąd – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 8MN,
- dz. nr 6/29, 6/30, 6/31, 6/32 obręb Wierzchłąd - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem 8MN, w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII.

Wobec powyższego w części zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych WIII dla stanowiska archeologicznego nr 2 (AZP:33-09/32).

Tereny objęte realizacją inwestycji zlokalizowane są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Przedmiotowy teren znajduje się w obrębie terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – rozporządzenie nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 roku (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 80 poz. 1682) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, gmina Stare Czarnowo, powiat gryficki. Przy założeniach realizacyjnych i eksploatacyjnych wskazanych i nakazanych w niniejszej decyzji, nie przewiduje się wpływu planowanego przedsięwzięcia na wody powierzchniowe lub podziemne.

Teren inwestycyjny znajduje się w granicach dwóch obszarów Natura 2000: obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006 oraz ostoi ptasiej Jezioro Miedwie i okolice PLB320005. Z analizy dokumentacji sporządzonej na potrzeby planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006 oraz wyników inwentaryzacji przyrodniczej przedstawionej w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż na obszarze przedmiotowej inwestycji nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków stanowiących przedmioty ochrony ww obszarze Natura 2000. Zakres planowanej inwestycji nie powoduje zagrożenia dla siedlisk przyrodniczych znajdujących się sąsiedztwie. Z dokumentacji do planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 oraz przedłożonej inwentaryzacji przyrodniczej wynika, że na obszarze inwestycji



oraz w wyznaczonym zasięgu jej oddziaływania nie stwierdzono występowania gatunków ptaków, stanowiących przedmioty ochrony ww obszarze Natura 2000. W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zaburzeń w strukturze siedlisk gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005, ani nie doprowadzi do ich fizycznego zniszczenia.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w zasięgu korytarza ekologicznego o kodzie KPn-29B „Dolina Płoni i Miedwie”. Biorąc pod uwagę fakt, iż teren inwestycyjny jest już ogrodzony, przekształcony, a w jego sąsiedztwie znajdują się rozległe obszary, nie poddane silnej antropopresji, które stanowią bardziej atrakcyjne obszary dla bytowania fauny, należy uznać, że realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie będzie stanowić bariery migracyjnej dla zwierząt.

### **3. Transgraniczne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko:**

Ze względu na odległość inwestycji od granic państwa, charakter, zakres oraz fakt, że oddziaływanie inwestycji będzie lokalne i zamknie się w granicach przedmiotowych działek, na których planuje się realizację przedsięwzięcia, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko.



