



Nasz znak: TK.6220.4.8.2025.1

Dnia 25.04.2025r.

Dokument elektroniczny nr 11664.2025

**Decyzja
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Zgodnie z zapisami art.84, art.85 ust.1 i ust.2 pkt 2, na podstawie art. 71 ust.2 pkt 2, art.72 oraz art.80 ust.2, art.75 ust 1 pkt 4 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 2024r., poz.1112) - zwanej dalej ooś, art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz.572), §3 ust.1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku, w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz.1839 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Platinum Park Sp. z o.o. z siedzibą ul.Brzozowa 1C/U1, 73-110 Stargard w imieniu i z upoważnienia której wystąpiła Pani Karolina Naróg o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną na części działki nr 22 obręb 14 miasta Stargard”, uwzględniając opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie oraz treść załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia,

określam

na rzecz: Platinum Park Sp. z o.o., ul.Brzozowa 1C/U1, 73-110 Stargard (REGON: 369188495),

1. **nie nakładać obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną na części działki nr 22 obręb 14 miasta Stargard”.**
2. **niżej wymienione warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:**
 - 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,
- 5) prace związane z usuwaniem drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków oraz po dokonaniu oględzin przez specjalistę przyrodnika, mających na celu potwierdzenie braku występowania w obrębie drzew siedlisk chronionych gatunków,
 - 6) zaplecze budowy usytuować poza zasięgiem koron drzew przewidzianych do pozostawienia ,
 - 7) drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych zabezpieczyć np.: poprzez osłonięcie pni drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi – wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m; po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia,
 - 8) przy transporcie, załadunku i rozładunku materiałów o charakterze pylistym zastosować rozwiązania eliminujące wtórną emisję pyłów np.: poprzez zabezpieczenie plandekami surowców pyłących, zraszanie potencjalnych miejsc pyłących wodą w dni bezdeszczowe czy wietrzne itp.,
 - 9) w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwieszenia zwierząt bezzwłocznie je odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, w miejsca atrakcyjne siedliskowo dla danego gatunku. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności w nich zwierząt.
 - 10) wykonać nasadzenia zastępcze za wycięte drzewa. Do nasadzeń wykorzystać sadzonki rodzimych gatunków drzew dostosowanych do typu siedliska., w liczbie równej co najmniej liczbie drzew usuniętych, o obwodzie co najmniej 10 cm - mierzonym na wysokości 100 cm. Przez okres co najmniej 3 lat należy kontrolować stan sanitarny nasadzonych drzew, celem ich uzupełnienia w przypadku nieprzyjęcia się
 - 11) z zarządcą dróg gminnych należy uzgodnić lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych oraz uzyskać zezwolenie na prowadzenie prac w pasie drogowym oraz na umieszczenie w pasie drogowym obiektów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
 - 12) miejsca gromadzenia odpadów należy zapewnić na terenie nieruchomości objętej inwestycją, a w trakcie eksploatacji umożliwiający dojazd do nich specjalistycznych pojazdów dokonujących ich odbiór,
 - 13) wody opadowe z terenu inwestycji Inwestor musi zagospodarować we własnym zakresie.
3. **ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji jako jej integralną część.**

U Z A S A D N I E

Dnia 29 stycznia 2025 roku, wpłynął wniosek Platinum Park Sp. z o.o. z siedzibą ul.Brzozowa 1C/U1, 73-110 Stargard w imieniu i z upoważnienia której wystąpiła Pani Karolina Naróg o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną na części działki nr 22 obręb 14 miasta Stargard”.

Do wniosku dołączono:

- wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia z załącznikami wraz z zapisem w formie elektronicznej,
- kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie poświadczoną przez właściwy organ (licencja cyfrowej mapy ewidencyjnej),
- mapę z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- pełnomocnictwo,
- dowód uiszczenia opłat skarbowych.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze miasta Stargard.

Będzie polegało na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą techniczną. Teren inwestycyjny znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000. Ze względu na charakter przedsięwzięcia, planowane przedsięwzięcie zaliczane jest do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

- §3 ust.1 pkt 55 lit. b tiret drugie - „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy”, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku poz. 1839 z późn.zm.). W myśl art. 71 ust.2 pkt 2 ustawy ooś dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, przed uzyskaniem decyzji lub zgłoszenia określonych w art. 72 ust. 1 lub 1a ustawy ooś wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zgodnie z art.59 ust.1 pkt 2 – przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny został stwierdzony na podstawie art.63 ust.1 ustawy ooś.

Jednocześnie inwestor wykazał, iż planowane przedsięwzięcie, zgodnie z zapisami art.72 ust.1 i 1a ustawy ooś wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U. z 2024r., poz.195). W związku z powyższym w nawiązaniu do zapisów art.27 ust.2 wymienionej ustawy *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących* zawiadomiono organ wyższego stopnia, tj.: Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie pismem z dnia 30 stycznia 2025 roku o złożeniu przedmiotowego wniosku

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

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. Strony postępowania zawiadomione zostały poprzez obwieszczenie znak: TK.6220.4.4.1.2024.1 z dnia 31 stycznia 2025 roku zamieszczone w terminie od dnia 31 stycznia 2025 roku do dnia 04 marca 2025 roku na stronie internetowej BIP, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stargardzie o:

- możliwości zapoznania się w terminie 14 dni od daty publicznego udostępnienia z treścią wniosku i karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz złożenia uwag i wniosków,
- skierowaniu wniosku wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie celem wydania opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 28 kwietnia 2025 roku.

Wnioskodawca zawiadomiony został pismem znak: TK.6220.4.4.2025.1 z dnia 31 stycznia 2025 roku o wszczętym postępowaniu administracyjnym, wystąpieniu o opinie do właściwych organów oraz o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 28 kwietnia 2025 roku.

Działając zgodnie z art.64 ustawy ooś pismem z dnia 31 stycznia 2025 roku znak: TK.6220.4.5.2025.1 Prezydent Miasta Stargard zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego- Wody Polskie, Zarząd Zlewni 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.

Dnia 12 lutego 2025 roku wpłynęła opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Zarząd Zlewni w Stargardzie (pismo znak:ST.ZZŚ.4901.17.2025.MM z dnia 10 lutego 2025 roku, że dla przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wskazująca jednocześnie następujące warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko gruntowo-wodne:

- 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 oraz 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.

Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W dniu 26 marca 2025 roku, po uzupełnieniu wniosku dnia 05 marca 2025 roku na wezwanie organu opiniującego wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w

Szczecinie (postanowienie znak: WONS.4220.31.2025.MG z dnia 26 marca 2025 roku), że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie ustalające niżej wymienione warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji:

- 1) prace związane z usuwaniem drze przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków oraz po dokonaniu oględzin przez specjalistę przyrodnika, mających na celu potwierdzenie braku występowania w obrębie drzew siedlisk chronionych gatunków,
- 2) zaplecze budowy usytuować poza zasięgiem koron drzew przewidzianych do pozostawienia ,
- 3) drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych zabezpieczyć np.: poprzez osłonięcie pni drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi – wysokość zabezpieczeń powinna wynosić minimum 2 m; po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia,
- 4) przy transporcie, załadunku i rozładunku materiałów o charakterze pylistym zastosować rozwiązania eliminujące wtórną emisję pyłów np.: poprzez zabezpieczenie plandekami surowców pyłących, zraszanie potencjalnych miejsc pyłących wodą w dni bezdeszczowe czy wietrzne itp.,
- 5) w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt bezzwłocznie je odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, w miejsca atrakcyjne siedliskowo dla danego gatunku. Przed zasypianiem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności w nich zwierząt.
- 6) wykonać nasadzenia zastępcze za wycięte drzewa. Do nasadzeń wykorzystać sadzonki rodzimych gatunków drzew dostosowanych do typu siedliska., w liczbie równej co najmniej liczbie drzew usuniętych, o obwodzie co najmniej 10 cm -mierzonym na wysokości 100cm. Przez okres co najmniej 3 lat należy kontrolować stan sanitarny nasadzonych drzew, celem ich uzupełnienia w przypadku nieprzyjęcia się.

Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W związku z niewydaniem opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie w terminie 30 dni – zgodnie z zapisami art. 78 ust. 4 ustawy ooś uznaje się za brak zastrzeżeń organu opiniującego do przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Po szczegółowej analizie złożonego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie danych o przedsięwzięciu zawartych w karcie informacyjnej oraz uwzględniając łączne uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko określone w art. 63 ustawy ooś, a także w oparciu o opinie ww. organów, mając na uwadze usytuowanie, charakter i skalę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ poddał analizie szczegółowe uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia, co do potrzeby przeprowadzenia oceny jego oddziaływania na środowisko, co przedstawiono poniżej:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

- a) **skali przedsięwzięcia wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 49 budynków w tym: o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (40 budynków), mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z

usługami (6 budynków), usługowej (3 budynki), użyteczności publicznej (1 budynek) wraz z garażami podziemnymi i kompleksową towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działce nr 22 w mieście Stargard. Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie: budynków wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami do wysokości 4 kondygnacji, nie więcej niż 14 m wysokości; budynków usługowych do wysokości 4 kondygnacji naziemnych nie więcej niż 16,5 m; budynków użyteczności publicznej – przedszkole-2 kondygnacje naziemne, wysokość do 9 m. Zgodnie z przekazaną dokumentację, zamierzenie inwestycyjne zostało podzielone na 7 etapów oznaczone alfabetycznie A-G. W ramach każdego z etapów inwestycja polegać będzie na:

- zagospodarowaniu terenu w związku zabudową wielorodzinną m.in.: na usytuowaniu projektowanych budynków,
- budowie dróg dojazdowych i parkingów naziemnych,
- budowie innych elementów zagospodarowania jak dojścia piesze, place rekreacyjne i place zabaw, osłony śmietnikowe, nasadzenia zieleni i inne elementy małej architektury,
- budowie instalacji zewnętrznych wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia terenu i instalacji teletechnicznych.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 233 880 m². Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na część działki nr 22 obręb 14 miasta Stargard. Powierzchnia przeznaczona pod planowaną inwestycję wyniesie ok. 17,1652 ha. Działka stanowi teren dawnego Przedsiębiorstwa Napraw Infrastruktury Sp. z o.o.. Na terenie znajdują się budynki biurowe, przemysłowe, magazynowe, które zostaną wyburzone. Teren działki pokryty jest pozostałościami infrastruktury kolejowej, hangarami kolejowymi oraz budynkami administracji. Obecnie część tej infrastruktury jest rozebrana lub wyburzona, a pozostałości po wyburzeniach zajmują część terenu przyszłej inwestycji. Częściowo budynki i hangary wykorzystywane są przez firmy – warsztaty samochodowe, tartak, magazyny, firmy budowlane i inne. Teren wśród zabudowy jest częściowo urządzonej pod względem zieleni, ale zaniedbany – porastają go nasadzenia ozdobne towarzyszące budynkom, a częściowo spontanicznie porośnięty zbiorowiskami roślinności ruderalnej z udziałem traw wysokich, bylin oraz roślin jednorocznych i dwuletnich, drobnego podrostu drzew i krzewów. Teren charakteryzuje się małą wartością przyrodniczą, jest silnie przekształcony, z ubogim i pospolitym składem gatunkowym, zarówno flory, jak i fauny. Działka – zgodnie z ewidencją gruntów- sklasyfikowana jest jako tereny przemysłowe: Ba.

- b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:** Projektowane budynki mieszkalne będą realizowane w sąsiedztwie terenów przekształconych antropologicznie. Nie przewiduje się wystąpienia skumulowanego oddziaływania.
- c) różnorodności biologicznej, wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:** Teren inwestycji stanowi obszar dawnego Przedsiębiorstwa

Napraw Infrastruktury Sp. z o.o. . Na terenie znajdują się budynki biurowe, przemysłowe, magazynowe, które zostaną wyburzone. Teren działki pokryty jest pozostałościami infrastruktury kolejowej, hangarami kolejowymi oraz budynkami administracji. Obecnie część tej infrastruktury jest rozebrana lub wyburzona, a pozostałości po wyburzeniach zajmują część terenu przyszłej inwestycji. Częściowo budynki i hangary wykorzystywane są przez firmy – warsztaty samochodowe, tartak, magazyny, firmy budowlane i inne. Teren wśród zabudowy jest częściowo urządzony pod względem zieleni, ale zaniedbany – porastają go nasadzenia ozdobne towarzyszące budynkom, a częściowo spontanicznie porośnięty zbiorowiskami roślinności ruderalnej z udziałem traw wysokich, bylin oraz roślin jednorocznych i dwuletnich, drobnego podrostu drzew i krzewów. Teren charakteryzuje się małą wartością przyrodniczą, jest silnie przekształcony, z ubogim i pospolitym składem gatunkowym, zarówno flory, jak i fauny. Na terenie przedsięwzięcia została wykonana inwentaryzacja zieleni, podczas której zinwentaryzowano 103 drzewa. Do usunięcia wytypowano 56 drzew kolidujących z planowanymi pracami budowlanymi oraz planowaną zabudową. Liczba ta została zoptymalizowana poprzez proces wariantowania projektu. Znajdujące się na terenie inwestycyjnym drzewa (nieprzewidziane do wycinki) wskazano do zabezpieczenia przed uszkodzeniami mechanicznymi np.: poprzez osłonięcie pni drewnianymi listwami, tkaniną jutową lub grubymi matami słomianymi bądź trzcinowymi. Natomiast prace związane z usuwaniem drzew mają być przeprowadzone poza okresem lęgowym ptaków oraz po dokonaniu oględzin przez specjalistę przyrodnika, mających na celu potwierdzenie braku występowania w obrębie drzew siedlisk chronionych gatunków. W celu wyrównania strat przyrodniczych w wyniku prac wycinkowych przewidziano wykonanie nasadzeń zastępczych. Inwestor zaproponował nasadzenia kompensacyjne w liczbie 112 drzew, co stanowi dwukrotność liczby drzew przeznaczonych do wycinki (56 sztuk). Nasadzenia mają zostać wykonane na terenie inwestycji, w ramach projektowanego zagospodarowania przestrzeni publicznych i półprywatnych. Zgodnie z uzyskaną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wskazano, aby do nasadzeń wykorzystać sadzonki drzew o obwodzie co najmniej 10 cm – mierzonym na wysokości 100cm. Ponadto, przez okres co najmniej 3 lat nowe nasadzenia będą kontrolowane pod kątem stanu sanitarnego, celem ich uzupełnienia w przypadku nieprzyjęcia się. Realizacja przedsięwzięcia będzie wymagała wykorzystania energii w postaci paliw do środków transportu i maszyn budowlanych oraz materiałów budowlanych. W trakcie realizacji inwestycji zużycie paliwa przez sprzęt budowlany, dźwigi i samochody wykorzystywane przy realizacji przedsięwzięcia zakłada się w ilości wg przyjętych norm zużycia. Etap realizacji przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków, emisji gazów i pyłów do powietrza oraz hałasu do środowiska, pochodzących głównie z pracujących maszyn i urządzeń budowlanych, przemieszczających się pojazdów transportowych, a także podczas pracy ekipy budowlanej. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zaplecze budowy wyposażone zostanie w sorbenty umożliwiające szybką likwidację skutków niespodziewanych wycieków paliw. Na terenie objętym inwestycją nie będzie odbywać się tankowanie ani naprawa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji. Plac budowy znajdować się będzie w wydzielonej części działki objętej inwestycją, będzie on utwardzony, ogrodzony w celu zabezpieczenia go przed dostaniem się na jego teren

osób nieupoważnionych. Po zakończeniu wszystkich prac zostanie przeprowadzona rekultywacja terenu z wykorzystaniem zgromadzonego humusu. Sprzęt wykorzystywany podczas prac budowlanych będzie w pełni sprawny oraz spełniać będzie wymogi dopuszczające do użytku. Na terenie objętym inwestycją nie będzie odbywać się tankowanie ani naprawa maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji.

W czasie trwania prac budowlanych związanych z realizacją przedsięwzięcia woda będzie pobierana do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej lub będzie dostarczana przez generalnego Wykonawcę w butelkach, a jej ilość będzie związana z liczbą osób zatrudnionych przez firmę wykonawczą. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie ok. 1,0 m³/d. Woda do celów technologicznych podczas budowy dostarczana będzie na plac budowy beczkowozami lub z sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe będzie realizowane z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od gestora sieci. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie ok. $Q_{\text{sr.}}=353 \text{ m}^3/\text{d}$.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie będzie źródłem odpadów, ścieków sanitarnych, zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu do środowiska. Ścieki bytowe będą odprowadzane powierzchniowo na grunt oraz do dwóch zbiorników retencyjnych, w postaci oczek wodnych. Głównym źródłem emisji hałasu do środowiska będą samochody osobowe oraz klimatyzatory. Będzie to oddziaływanie charakterystyczne dla codziennej egzystencji ludzkiej i nie będzie wywierać istotnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ze względu na sposób dotychczasowego użytkowania, brak jest stanowisk chronionych gatunków roślin oraz dogodnych siedlisk dla bytowania chronionych gatunków zwierząt. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornik Międzymorenowy Stargard-Goleniów.

- d) emisji i występowania innych uciążliwości:** Podczas realizacji przedsięwzięcia emisja hałasu będzie związana z pracą maszyn budowlanych i ruchem środków transportu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami należy wykorzystać najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac m.in. poprzez stosowanie sprawnych technicznie pojazdów i maszyn, wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń i maszyn emitujących hałas. W fazie realizacji przedsięwzięcia powstawać będzie również niezorganizowana emisja pyłów i gazów do powietrza, której źródłem będą środki transportu, praca maszyn i urządzeń oraz prace ziemne, niemniej jednak będzie to oddziaływanie krótkotrwałe i ustanie wraz z zakończeniem prowadzenia prac. W celu ograniczenia zjawiska pylenia, skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie będą przykrywane plandekami. Woda do celów technologicznych dostarczana będzie na plac budowy beczkowozami lub z sieci wodociągowej natomiast woda do celów bytowych w butelkach. Wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych przenośnych sanitariatów typu toi-toi, a następnie opróżniane przez specjalistyczne podmioty je obsługujące. Na etapie budowy wykonawca będzie starannie sprawdzał stan techniczny pracujących maszyn budowlanych i transportowych, zapobiegając wyciekom substancji ropopochodnych, zachowa reżim technologiczny, związany z transportem oraz

magazynowaniem materiałów. Materiały budowlane magazynowane będą w wydzielonych do tego miejscach, w sposób bezpieczny dla środowiska w zamkniętych kontenerach i/lub pojemnikach. Miejsca magazynowania odpadów zostaną ogrodzone a powierzchnia ziemi zabezpieczona przed ewentualnym zanieczyszczeniem wód gruntowych.

Zaplecze budowy zostanie zaopatrzone w sorbenty, które będą wykorzystywane w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych, do których można zaliczyć m.in. wycieki substancji ropopochodnych. Dzięki zastosowaniu ww. rozwiązań oddziaływanie w powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum na etapie realizacji przedsięwzięcia. Zaplecze budowy zostanie zaopatrzone w sorbenty, które będą wykorzystywane w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych, do których można zaliczyć m.in. wycieki substancji ropopochodnych. Dzięki zastosowaniu ww. rozwiązań oddziaływanie w powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum na etapie realizacji przedsięwzięcia.

- e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:** Ze względu na rodzaj inwestycji i zastosowane technologie, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia.

- f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:**

Na terenie przedsięwzięcia, podczas realizacji inwestycji powstaną przede wszystkim odpady, które będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w wyznaczonych do tego miejscach w specjalnych pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami. Odpady powstałe na etapie eksploatacji inwestycji będą przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami.

Dokładne oszacowanie rodzajów i określenie ilości odpadów możliwe będzie do określenia dopiero na etapie budowy. Na chwilę obecną można stwierdzić, iż zdecydowana większość wszystkich wytwarzanych na tym etapie odpadów stanowić będą odpady z grup 15, 17 i 20.

Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych. Planowany sposób zagospodarowania poszczególnych rodzajów odpadów podano w poniższej tabeli. W szczególności należy zabezpieczyć: selektywne gromadzenie odpadów, zapewnienie systematycznego odbioru odpadów przez specjalistyczne firmy.

Wytwarzane odpady będą magazynowane selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska. Wszystkie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom posiadającym stosowne uregulowania w tym zakresie. Na etapie eksploatacji powstawać będą odpady z grupy 15, 16 i 20. Ilości wytwarzanych odpadów będzie można ustalić dopiero po przynajmniej rocznym okresie eksploatacji obiektu. Na podstawie danych GUS za 2023r. dla jednego mieszkańca m. Stargard (<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/>) szacuje się, że w Stargardzie średnio mieszkaniec

wytwarza ogółem ok. 380 kg odpadów komunalnych rocznie. W nowopowstałych obiektach mieszkaniowych i usługowych szacuje się, że przebywać/mieszkać będzie łącznie około 3 000 osób.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji: realizacja przedsięwzięcia, zgodnie z założeniami technicznymi i technologicznymi nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi, faunę i florę.

Teren wskazany pod przedsięwzięcie stanowi tereny zurbanizowane, częściowo zabudowane. Planowane przedsięwzięcie, na terenie części działki nr 22 obręb 14 miasta Stargard polegać będzie na budowie zespołu 49 budynków w tym: o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (40 budynki), mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami (6 budynków), usługowej (3 budynki), użyteczności publicznej (1 budynek) wraz z garażami podziemnymi i kompleksową towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Zamierzenie inwestycyjne zostało podzielone na 7 etapów.

W celu dotrzymania wymaganych norm hałasu w trakcie realizacji inwestycji,

Wykonawca winien stosować się do poniższych zaleceń:

- prowadzić prace budowlane będące źródłem hałasu wyłącznie w porze dziennej, nie powodując hałasu w porach wieczornych i nocnych przeznaczonych na odpoczynek;
- zlokalizować bazę sprzętu budowlanego w oddaleniu od obszarów podlegających ochronie przed hałasem;
- używać sprzęt nowoczesny, spełniający aktualne standardy poziomów generowanego hałasu.

Oddziaływanie akustyczne w okresie prowadzenia budowy będzie oddziaływaniem krótkookresowym o ograniczonym przestrzennie zasięgu oddziaływania emitowanego hałasu. Negatywny wpływ na stan klimatu akustycznego w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy uznać za przejściowy, możliwy do akceptacji.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia – ze zwróceniem uwagi na możliwe zagrożenie środowiska – zwłaszcza przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walory przyrodnicze, krajobrazowe oraz uwarunkowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek: Ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie: ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy. Zgodnie z obowiązującym Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. (Dz. U. z 2021r. poz. 1615) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze o łącznym zagrożeniu suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną: klasa III – silnie zagrożona.

c) obszary górskie i leśne: ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy,

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych: Ze względu na lokalizację – nie dotyczy. Teren projektowanej inwestycji znajduje się poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornik Międzymorenowy Stargard – Goleniów.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykorzystywane będą tylko i wyłącznie maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym, a wszelkie wycieki olejów lub innych substancji ropopochodnych natychmiast usuwane. Nie przewiduje się wpływu przedsięwzięcia na wody powierzchniowe lub podziemne.

- e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody:** miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami chronionymi, w tym obszarami Natura 2000. Najbliżej zlokalizowany jest użytek ekologiczny pn. Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – III w odległości ok. 1,1 km. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, jak również siedlisk przyrodniczych. Realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi ustanowionym obiektom chronionym, jak również nie zagrazi ich celom ochrony, a tym samym nie naruszy spójności i integralności obszarów Natura 2000.
- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:** Planowane przedsięwzięcie - zgodnie z zapisami uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XLV/540/23 z dnia 14 września 2023 roku w sprawie aktualizacji Programu ochrony powietrza wraz z planem działań krótkoterminowych dla strefy zachodniopomorskiej - zlokalizowane jest w obszarze przekroczeń dot. przekroczenia poziomu docelowego stężeń średnich rocznych B(a)P oznaczonym jako kod obszaru przekroczeń PL_32_2021_PL3203_BaP_a_05 (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2023r. poz. 5048).
- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne:** Ze względu na lokalizację nie dotyczy. W wyniku realizacji inwestycji nie zakłada się zakłócenia istniejącego układu krajobrazu kulturowego.
- h) gęstość zaludnienia:** dla miasta Stargard statystycznie określona gęstość zaludnienia wynosi 1 385 osoby na 1 km² – dane za rok 2023 (<http://szczecin.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca/>),
- i) obszary przylegające do jezior:** Ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy.
- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:** ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy,
- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:** Zgodnie z obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 roku (Dz.U. z 2023r. poz. 335) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW60007 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW600016198699 Mała Ina od Kanału Pomietów do ujścia. JCWP Mała Ina od Kanału Pomietów do ujścia (RW600016198699) to naturalna część wód charakteryzująca się umiarkowanym stanem ekologicznym oraz złym stanem ogólnym. Nie można określić stanu chemicznego ze względu na brak danych. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są:

- umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki [azot ogólny, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości];
- dobry stan chemiczny.

Dla ww JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celów środowiskowych – do 2027 roku. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, OWO. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. "Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 roku [lub roku 2039 – dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE]", a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

JCWPD (60007) charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia założonych celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww JCWPD są: utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego.

Teren projektowanej inwestycji znajduje się poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornik Międzymorenowy Stargard – Goleniów.

Zgodnie z obowiązującym Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 1615) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze o łącznym zagrożeniu suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną: klasa III – silnie zagrożona.

Nie przewiduje się trwałego i negatywnego wpływu na wskaźniki klasyfikacji stanu jednolitych części wód.

Przedsięwzięcie nie stanowi zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych ustalonych dla ww. jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, ani nie wiąże się w żaden sposób wpływem na jednolite części wód.

3. Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2, oraz w art. 62 ust.1 pkt 1, wynikające z:
 - a) **prawdopodobieństwa i zasięgu i oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:** Realizacja przedsięwzięcia, zgodnie z założeniami technicznymi i technologicznymi nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi, faunę i florę. W związku z zakresem planowanych do realizacji prac nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne.
- Zgodnie z obowiązującymi przepisami należy wykorzystać najmniej uciążliwą pod względem akustycznym technologię prowadzenia prac m.in. poprzez stosowanie sprawnych technicznie pojazdów i maszyn, wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń i maszyn emitujących hałas.

Oddziaływanie akustyczne w okresie prowadzenia budowy będzie oddziaływaniem krótkookresowym o ograniczonym przestrzennie zasięgu oddziaływania emitowanego hałasu. Negatywny wpływ na stan klimatu akustycznego oraz jakość powietrza w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy uznać za przejściowy, możliwy do akceptacji. Na etapie eksploatacji planowane przedsięwzięcie nie wiąże się z wystąpieniem znaczących, ponadnormatywnych emisji, które mogłyby oddziaływać negatywnie na ludzi, jak np. emisja pól elektromagnetycznych, oddziaływanie w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, czy też ponadnormatywny hałas. Do minimum zostanie ograniczone oddziaływanie przedsięwzięcia na elementy środowiska, mające decydujący wpływ na jakość życia ludzi, zarówno w fazie budowy i eksploatacji. Nie przewiduje się możliwości wystąpienia znaczącego wpływu przedsięwzięcia na zdrowie ludzi.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze: Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter, lokalizację i jedynie lokalne oddziaływanie na środowisko nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego. Najmniejsza odległość planowanej inwestycji od granic Polski w linii prostej wynosi ok. 40 km.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania – przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne, przy zastosowaniu założonych rozwiązań techniczno-technologicznych, nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

Zgodnie z projektem zagospodarowania, przedsięwzięcie jest zlokalizowane na części działki nr 22 obręb 0014 Stargard w Stargardzie. Przedsięwzięcie nie obejmuje w całości działki nr 22, poza terenem inwestycji działka nie ulegnie przekształceniu.

Dla części działki nr 22 (etap A przedsięwzięcia) wydana została Uchwała Nr LVIII/575/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Heleny Żybułowskiej.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:

- od północny - ul. Heleny Żybułowskiej,
- od północnego zachodu - z terenami nie zabudowanymi, rolniczymi,
- od południowego - zachodu z terenami nie zabudowanymi, rolniczymi,
- od wschodu - z ul. Władysława Broniewskiego.

W wyniku realizacji inwestycji nie nastąpią istotne zmiany związane z pogorszeniem lub zmianą klimatu. Inwestycja nie będzie związana z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza (gazy cieplarniane), w związku z tym nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na klimat. W związku z powyższym przedmiotowa inwestycja ze względu na swój zakres i skalę nie wpłynie na zmianę klimatu, zarówno w ujęciu lokalnym, jak i regionalnym.

d) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania: Z uwagi na charakter planowanej inwestycji nie należy się spodziewać, że przedsięwzięcie spowoduje niedotrzymanie standardów jakości środowiska. Na etapie realizacji inwestycji źródłem oddziaływań w zakresie emisji pyłów i gazów będą przede wszystkim maszyny budowlane wykorzystywane przy budowie obiektu i pojazdy transportujące materiały służące do budowy. Ze względu na powierzchnię inwestycji, ilość tych pojazdów i maszyn będzie ograniczona,

nieporównywalnie mniejsza niż ilość pojazdów parkujących na parkingu i w garażu podziemnym w czasie eksploatacji. W trakcie eksploatacji, poza terenem inwestycji, nie występują przekroczenia obowiązujących norm i stężeń dopuszczalnych. W związku z powyższym, tym bardziej dla etapu realizacji inwestycji, będą dotrzymane obowiązujące normy i stężenia dopuszczalne. 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 będzie wraz z postępem prac. Przy zastosowaniu nowoczesnego sprzętu, przy planowanym do realizacji zakresie prac ziemnych oraz przy stosunkowo krótkim okresie prowadzenia tych prac, nie wystąpi istotne pogorszenie klimatu akustycznego na terenach podlegających ochronie przed hałasem.

Przy zastosowaniu powyższych warunków w ocenie organu realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrozi wartościom przyrodniczym, jak również nie zagrozi celom ochrony ww. użytku ekologicznego. Ponadto uwzględniając zakres prac, charakterystykę terenu objętego inwestycją oraz jego aktualne zagospodarowanie, realizacja inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na potencjalne szlaki migracji chronionych gatunków oraz walory krajobrazowe.

Biorąc pod uwagę skalę oraz zakres przedsięwzięcia należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze.

Na obecnym etapie nie przewiduje się alternatywnych wariantów lokalizacyjnych dla planowanego przedsięwzięcia. Po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów, w których inwestor przedstawił parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz w oparciu o nie dokonał wstępnej analizy potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, tut. organ z uwagi na usytuowanie oraz oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze charakter inwestycji i jej lokalizację poza siedliskami przyrodniczymi oraz miejscami występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na komponenty przyrodnicze, w szczególności podlegające ochronie. Biorąc powyższe pod uwagę oraz w oparciu o cytowane na wstępie przepisy odstąpiono od nałożenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Na podstawie zapisów art.79 ust.1 ustawy ooś nie było obowiązku zapewnienia udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Stosownie do art.10 §1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, strony postępowania obwieszczeniem z dnia 27 marca 2025 roku znak: TK.6220.4.7.2025.1 zamieszczonym na stronie internetowej BIP, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stargardzie (w terminie od dnia 28 marca 2025r. do 18 kwietnia 2025 roku) oraz pismem (Wnioskodawca) znak: TK.6220.4.6.2025.1 z dnia 27 marca 2025 roku zawiadomiono o zebraniu dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz możliwości złożenia uwag i wniosków. W toku prowadzonego postępowania nie wpłynęły uwagi i wnioski do przedmiotowego postępowania.

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.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonano opłaty skarbowej na numer konta rachunkowego Gminy Miasto Stargard nr 08 1240 3901 1111 0000 4216 5217: dnia 27 stycznia 2025 roku w kwocie 17,00 złotych za pełnomocnictwo oraz dnia 29 stycznia 2025 roku w kwocie 205,00 złotych za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Załącznik:

Charakterystyka przedsięwzięcia

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Waldemar Kolasiński
Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

- 1) Strony postępowania (obwieszczeniem)
- 2) Platinum Park Sp. z o.o.
ul.Brzozowa 1C/U1, 73-110 Stargard
Za pośrednictwem:

Karolina Naróg
Wg. wskazanego adresu do korespondencji

3) a/a

Do wiadomości:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska- e-puap
ul.J.Słowackiego 2, 71-434 Szczecin
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – e-puap
ul.Hetmana St.Czarnieckiego 34,73-110 Stargard
- 3) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie-e-puap
Zarząd Zlewni w Stargardzie
ul.Gdańska 4, 73-110 Stargard
- 4) TP, MI, TG w/m (e-dokument)

Sprawę prowadzi:
Jolanta Trembecka-Kempisty
tel.91-578-40-15

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa zespołu 49 budynków w tym: o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (40 budynków), mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami (6 budynków), usługowej (3 budynki), użyteczności publicznej (1 budynek) wraz z garażami podziemnymi i kompleksową towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działce nr 22 w mieście Stargard. Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie: budynków wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami do wysokości 4 kondygnacji, nie więcej niż 14m wysokości; budynków usługowych do wysokości 4 kondygnacji naziemnych nie więcej niż 16,5 m; budynków użyteczności publicznej – przedszkole-2 kondygnacje naziemne, wysokość do 9m. Zgodnie z przekazaną dokumentacją, zamierzenie inwestycyjne zostało podzielone na 7 etapów oznaczone alfabetycznie A-G. W ramach każdego z etapów inwestycja polegać będzie na:

- zagospodarowaniu terenu w związku zabudową wielorodzinną m.in.: na usytuowaniu projektowanych budynków,
- budowie dróg dojazdowych i parkingów naziemnych,
- budowie innych elementów zagospodarowania jak dojścia piesze, place rekreacyjne i place zabaw, osłony śmietnikowe, nasadzenia zieleni i inne elementy małej architektury,
- budowie instalacji zewnętrznych wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia terenu i instalacji teletechnicznych.

Etap A: budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym jeden z garażem podziemnym oraz lokalami usługowo-handlowymi w parterze, wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami;

Etap B: budowa 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym część z garażem podziemnym oraz lokalami usługowo-handlowymi w parterze, wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami;

Etap C: budowa 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym część z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami;

Etap D: budowa 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym część z garażem podziemnym oraz lokalami usługowo-handlowymi w parterze i 1 budynku handlowo-usługowym wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami. W danym etapie planowana jest realizacja zbiornika retencyjnego powierzchniowego na wody opadowe, tymczasowo szczelnego i docelowo przepuszczalnego;

Etap E: budowa 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym część z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami;

Etap F: budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym jeden z garażem podziemnym oraz lokalami usługowo-handlowymi w parterze, wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami;

Etap G: budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 2 budynków handlowo-usługowym, 1 budynku oświaty - przedszkolem wraz z zagospodarowaniem terenu i zewnętrznymi instalacjami. W danym etapie planowana jest realizacja zbiornika

retencyjnego powierzchniowego na wody opadowe, tymczasowo szczelnego i docelowo przepuszczalnego.

Istniejące budynki wraz z towarzyszącą infrastrukturą znajdujące się na działce planowane są do rozbiórki. Wyburzenia planowane są etapowo, wg. etapów realizacji inwestycji mieszkaniowej. Część budynków posiadać będzie garaże podziemne.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 23,388 ha. Powierzchnia przeznaczona pod planowaną inwestycję wyniesie ok. 17,1652 ha. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na część działki nr 22 obręb 14 miasta Stargard.

Wykonawca robót budowlanych będzie prowadził prace, tak by:

- zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów i ich negatywne oddziaływanie na środowisko, zapewnić zgodny z zasadami ochrony środowiska odzysk, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów,
- zapewnić zgodne z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwianie odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec, lub których nie udało się poddać odzyskowi,
- powstające odpady tymczasowo magazynować na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach, odpady niebezpieczne magazynowane będą w odrębnych, zamykanych pojemnikach/kontenerach, ustawionych na utwardzonej powierzchni,
- miejsca magazynowania odpadów oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich (w szczególności w odniesieniu do odpadów niebezpiecznych) - po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane firmom specjalistycznym,
- odbiorcami odpadów były wyspecjalizowane jednostki, posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami - transport odpadów z placu budowy do odbiorców odpadów realizowany będzie przez podmioty posiadające stosowne uregulowanie w tym zakresie,
- na etapie realizacji przedsięwzięcia wykonawca robót prowadził prace budowlane oraz używał urządzenia stanowiące źródła hałasu o wysokim poziomie mocy akustycznej w miarę możliwości tylko w porze dziennej, ograniczając ich pracę w godzinach wieczornych - organizacja wszelkich prac budowlanych w sposób zapewniający ich sprawność i możliwie najszybszą realizację,
- prowadzenie hałaśliwych prac realizowane było wyłącznie w porze dziennej tj. od 8:00 do 18:00, ze względu na bliską odległość terenów podlegających ochronie akustycznej.
- zaplecze budowy wraz z miejscem parkowania pojazdów i maszyn budowlanych realizowane było na obszarach możliwie odległych od terenów podlegających ochronie akustycznej,
- dopilnować wyłączania silników środków transportu, maszyn i urządzeń podczas przerw i postojów,
- dbano o właściwy stan techniczny maszyn i urządzeń, zwłaszcza tych, stanowiących istotne źródła hałasu na terenie inwestycji,
- wykorzystywano wyłącznie sprawne maszyny i urządzenia, o ważnych przeglądach technicznych,
- zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), przestrzegać uważnego ładowania materiałów sypkich na samochody, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe

samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów), stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym.

Zarządca/właściciel nieruchomości na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia zapewni:

- właściwe postępowanie z wytworzonymi odpadami, organizację miejsc tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a także przekazywanie wszystkich odpadów uprawnionym jednostkom, zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach, aktami wykonawczymi do tej ustawy,

oraz będzie:

- dbał o właściwy stan techniczny urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz dokonywał systematycznych przeglądów urządzeń, a w przypadku zauważonego wzrostu hałasu podejmował natychmiastowe działania zmierzające do usunięcia jego przyczyny
- z uwagi na planowaną budowę budynku użyteczności publicznej (przedszkole) w terminie 12 miesięcy od oddania do użytkowania planowanego przedsięwzięcia, zaleca się wykonanie pomiarów akustycznych przy budynku przedszkola oraz na granicy planowanego przedszkolnego placu zabaw, w celu weryfikacji poziomu hałasu na ww. terenie (założenia dotyczące natężenia ruchu na obecnym etapie są przyjęte w oparciu o doświadczenie projektantów. Jeżeli normy zostaną przekroczone w porze dnia, należy dobrać odpowiednie działania minimalizujące.).

Sprawę prowadzi:
Jolanta Trembecka-Kempisty
tel.91-578-40-15

Z up. PREZIDENTA MIASTA
Waldemar Kolasiński
Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska

