



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

Kętrzyn, dnia 13 marca 2024r.

BKO.6220.18.2023

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), art. 71 ust.2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) – zwaną dalej o.o.s., oraz §3 ust.1 pkt. 56 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 r. poz.1839z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez

orzekam

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą **„Budowa trzech budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym oraz witaczami, parkingiem oraz przebudową i budową niezbędnej infrastruktury technicznej, a także przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania”**
Przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 9/1, 10/14, 10/11, 10/12, 10/30, 10/16, 10/24; 10/25; 10/28; 10/3; 10/26; 10/13; 10/29; 10/15; 10/10 i 12 obręb 0003 Kętrzyn, ul. Chrobrego/Jagiełły, 11-400 Kętrzyn
- II. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji jako jej integralną część.

UZASADNIENIE

W dniu 15 grudnia 2023r. do Burmistrza Miasta Kętrzyn wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa trzech budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym oraz witaczami,



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

parkingiem oraz przebudową i budową niezbędnej infrastruktury technicznej, a także przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania”

Przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 9/1, 10/14, 10/11, 10/12, 10/30, 10/16, 10/24; 10/25; 10/28; 10/3; 10/26; 10/13; 10/29; 10/15; 10/10 i 12 obręb 0003 Kętrzyn, ul. Chrobrego/Jagiełły, 11-400 Kętrzyn

Do wniosku dołączano kartę informacyjną przedsięwzięcia, wszystkie oraz wymagane załączniki.

Planowane przedsięwzięcie należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 56 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.poz.1839, z późn.zm) tj. centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (...) b)2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit.a.

Działając w oparciu o art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy ooś wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kętrzynie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Olsztynie o wydanie opinii, w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz zakresu ewentualnego raportu oddziaływania na środowisko w/w przedsięwzięcia.

Organ podał do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kętrzyn oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu, że zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Budowa trzech budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym oraz witaczami, parkingiem oraz przebudową i budową niezbędnej infrastruktury technicznej, a także przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania” Przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 9/1, 10/14, 10/11, 10/12, 10/30, 10/16, 10/24; 10/25; 10/28; 10/3; 10/26; 10/13; 10/29; 10/15; 10/10 i 12 obręb 0003 Kętrzyn, ul. Chrobrego/Jagiełły, 11-400 Kętrzyn.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 22.12.2023r.,znak: WOŚ.4220.559.2023.AB.1, wezwał Burmistrza Miasta Kętrzyn do



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

usunięcia braków formalnych we wniosku o opinię. Pismem z dnia 27 grudnia 2023r. tut. organ uzupełnił braki formalne.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z 5.01.2024r., znak: WOOŚ.4220.559.2023.AB.2 wezwał Inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. W dniu 19.01.2024r. do tut. urzędu wpłynęło uzupełnienie do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W dniu 09 stycznia 2024r.. podano do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie informacje, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Jednocześnie poinformował, że ze względu na konieczność przeanalizowania całego materiału dowodowego, zajęcie stanowiska nastąpi w terminie do 16 lutego 2024r.

Za pośrednictwem platformy e-puap doręczono opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kętrzynie, ZNS.9022.1.1.2024 z dnia 04 stycznia 2024r. stwierdzająca że dla przedsięwzięcia polegającego budowie trzech budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym oraz witaczami, parkingiem oraz przebudową i budową niezbędnej infrastruktury technicznej, a także przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania” na działkach nr 9/1, 10/14, 10/11, 10/12, 10/30, 10/16, 10/24; 10/25; 10/28; 10/3; 10/26; 10/13; 10/29; 10/15; 10/10 i 12 obręb 0003 Kętrzyn, ul. Chrobrego/Jagięły, 11-400 Kętrzyn nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 03 stycznia 2024r. wpłynęła opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie znak: BI.ZZŚ.4.4901.216.2023.NB z dnia 29 grudnia 2023r. w której nie stwierdzono, potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie trzech budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym oraz witaczami, parkingiem oraz przebudową i budową niezbędnej infrastruktury technicznej, a także przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania”

Dnia 09.02.2024r. doręczono za pośrednictwem platformy ePUAP postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie nr WOOŚ.4220.559.2023.AB z dnia 9 lutego 2024r., w którym wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków handlowo-usługowych wraz z pylonem reklamowym oraz



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

witaczami, parkingiem oraz przebudową i budową niezbędnej infrastruktury technicznej, a także przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Planowana inwestycja polega na budowie trzech budynków handlowo-usługowych wraz z parkingami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja obejmuje także częściową rozbiórkę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 9/1, 10/14, 10/11, 10/12, 10/30, 10/16, 10/24; 10/25; 10/28; 10/3; 10/26; 10/13; 10/29; 10/15; 10/10 i 12 obręb 0003 Kętrzyn, ul. Chrobrego/Jagiełły, 11-400 Kętrzyn. Łączna powierzchnia działek wynosi 2,426317 ha.

Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawarty w Uchwale z dnia 29 maja 2014r.nr LXV/413/14 Rady Miejskiej w Kętrzynie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn – w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ul. Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie, według którego teren przedsięwzięcia obejmuje tereny oznaczone 5 UPS przeznaczone pod zabudowę usług, przemysłu i składów.

Inwestycja nie znajduje się na terenach chronionych przyrodniczo. Najbliższym terenem chronionym przyrodniczo jest:

- oddalony o 0,28 km od terenu planowanej inwestycji, użytek ekologiczny Rozlewisko Wopławka (Nr rej. CRFOP: PL. ZIPOP. 1393.UE.2808032.86)
- oddalony o około 1,24 km od terenu planowanej inwestycji Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Guber (Nr rej. CRFOP:PL. ZIPOP. 1393.OCHK.554).

Od strony północnej i wschodniej teren inwestycji graniczy z obszarami usługowymi. Od strony zachodniej i południowej występują: zabudowa mieszkaniowa oraz tereny usługowe.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zalewaniu wód podziemnych, w tym siedlisk łągowych oraz ujść rzek, obszarach wybrzeży i obszarach leśnych oraz górskich. Teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu stref ochronnych ujęć wód, zbiorników oraz zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej. W jego obrębie





BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

nie występują również obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Na działce nr 12 obręb 3 przy ul. Bolesława Chrobrego 3 w Kętrzynie znajduje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym Inwestor zwrócił się do Wojewódzkiego Zarządu Ochrony Zabytków w zakresie określenia warunków przebudowy i remontu przedmiotowego obiektu. Pismem z dnia 18 września 2023 r. znak: IZNR.5183.376.2023.sb Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie przedstawił zalecenia konserwatorskie. Pismo stanowi załącznik do karty informacyjnej. Inwestycja uwzględni wszelkie zalecenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Na terenie planowanego zamierzenia znajdują się nieużywane hale produkcyjne, biurowce, garaże przeznaczone do rozbiórki. Stanowią je:

- hala B1 o powierzchni zabudowy 2827,72 m²,
- hala B2 o powierzchni zabudowy 3853,39 m²,
- hala B3 wraz z silosem o powierzchni zabudowy 165,85 m²,
- budynek B4 - biurowy o powierzchni zabudowy 24,82 m²,
- hala B5 o powierzchni zabudowy 202,64 m²,
- hala B6 o powierzchni zabudowy 248,96 m²,
- hala B7 o powierzchni zabudowy 81,40 m²,
- budynek B8 - biurowy o powierzchni zabudowy 24,76 m²,
- hala B9 o powierzchni zabudowy 780,31 m²,
- budynek B10 o powierzchni zabudowy 10,87 m²,
- budynek B11 o powierzchni zabudowy 20,79 m².

Rozbiórce zostaną poddane także elementy budowlane takie jak:

- pozostałości po fundamentach z bloczków betonowych (obiekt F) - powierzchni 293,23 m².

W budynku A oraz C jednokondygnacyjnym znajdować się będą lokale usługowo-handlowe, pomieszczenia techniczne tj. hydrofornia, pomieszczenia węzła cieplnego, pomieszczenia na odpady, toalety ogólnodostępne w tym dla osób niepełnosprawnych oraz pokój rodzica.

W budynku B jednokondygnacyjnym, a w części dwukondygnacyjnym, znajdować się będą lokale usługowo-handlowe oraz pomieszczenia techniczne w tym m.in. hydrofornia, pom. węzła cieplnego, toalety ogólnodostępne, pokój rodzica, pomieszczenia na odpady. Na poziomie piętra budynku przewiduje się 1 lokal usługowy (z przeznaczeniem na Fitness) do





BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

którego prowadzić będą dwie klatki schodowe. Na poziomie parteru budynku w lokalu B.U.06 przewiduje się lokal wielkopowierzchniowy spożywczy, w którym wydzielono strefę sali sprzedaży oraz zaplecza lokalu z przestrzenią magazynową i socjalną. W każdym z budynków zlokalizowana będzie rozdzielnia elektryczna. W bud. B rozdzielnia elektryczna stanowić będzie również pomieszczenie SSP.

Każdy z nowych budynków oznaczonych jako A, B i C będzie posiadał własne zasilenie w wodę bytową do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych wewnętrznych oraz własne przyłącze ciepłne. Z każdego z ww. budynków odprowadzana będzie kanalizacja sanitarna oraz deszczowa.

Z informacji zawartych w karcie informacyjnej wynika, że:

- planowany do wybudowania budynek A – usługowo handlowy (powierzchnia zabudowy 4428,50 m² to obiekt 1- kondygnacyjny - wysokość 6,40 m (do kaletnicy dachu). Budynek A stanowić będzie osobny obiekt i oddzielną strefę pożarową w stosunku do obiektu B,C. Budynek A oddzielony będzie od obiektu B i C pasem wolnego terenu o szerokości ok.33,5 m.
- planowany do wybudowania budynek B (powierzchnia zabudowy 3384,55 m²) również będzie posiadał funkcje usługowo handlową i będzie obiektem 2- kondygnacyjny – wysokość części parterowej budynku wynosi 6,40 m (do kaletnicy dachu), część 2 – kondygnacyjnej wynosi 12,00 m (do kaletnicy dachu). Budynek B stanowić będzie osobny obiekt i oddzielną strefę pożarową w stosunku do obiektu A,C. Budynek B oddzielony będzie w pionie od fundamentu do dachu oddzielną ścianą przeciwpożarową od budynku C i stanowi odrębny budynek dla celów ochrony przeciwpożarowej.
- planowany do wybudowania budynek C (powierzchnia zabudowy 2913,20 m²), który tak jak powyższe budynki będzie spełniał funkcje handlowo usługową. Będzie obiektem 1 – kondygnacyjny – wysokość 6,40 m (do kaletnicy dachu). Budynek C stanowić będzie osobny obiekt i posiadać będzie oddzielną strefę pożarową w stosunku do obiektu A,B.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia zaplanowano miejsca postojowe dla klientów i pracowników nowych obiektów. Łączna liczba miejsc parkingowych wyniesie 281 szt.

Etap realizacji inwestycji będzie wymagał wykorzystania surowców i materiałów takich jak: woda, energia, materiały budowlane (beton, bloczki betonowe, cegły itp.), paliwa do napędu pojazdów samojezdnych. Woda niezbędna do wykonania robót oraz na potrzeby socjalno-bytowe pobierana będzie z istniejącej sieci miejskiej.





BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

W trakcie eksploatacji inwestycji woda na terenie obiektów będzie pobierana z sieci miejskiej na cele socjalno-bytowe pracowników i p.poż. Powstające ścieki stanowiąc będą ścieki bytowe i odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Inwestor szacuje, że ilość wody pobieranej na cele socjalno-bytowe rocznie wyniesie bilans 3823,74 m³, a bilans ścieków odprowadzonych z terenu inwestycji wyniesie 3632,55 m³/rok.

W okresie realizacji przedsięwzięcia wystąpią uciążliwości związane z emisją substancji zanieczyszczających z procesu spalania paliw w silnikach spalinowych pojazdów i maszyn budowlanych. Oddziaływanie na etapie prac budowlanych będzie miało charakter chwilowy i odwracalny. Materiały i surowce do budowy przetrzymywane będą w wyznaczonych miejscach oraz zabezpieczone zostaną przed wtórnym pyleniem poprzez zraszanie wodą czy okrywanie folią. Maszyny i sprzęt przetrzymywane będą na utwardzonym podłożu. Hałdy powstałego po wyburzeniach i rozbiórce gruzu będą zraszane lub przykrywane w celu wyeliminowania wtórnego pylenia. Naczepy pojazdów przewożących gruz przykrywane będą np. plandekami zabezpieczającymi przed unoszeniem drobnych cząstek przez wiatr oraz zabezpieczającymi przed rozsypywaniem się przewożonego materiału. Wyznaczone tymczasowe drogi wyjazdu/wjazdu z/na plac budowy, w trakcie suszy także będą zraszane w celu zminimalizowania pylenia spowodowanego przez ruch pojazdów. Emisja substancji zanieczyszczających w okresie realizacji przedsięwzięcia będzie miała charakter krótkoterminowy i nie spowoduje istotnych bądź długotrwałych zmian w środowisku.

Na wielkość uciążliwości akustycznej wpływ będzie mieć czas realizacji procesu inwestycyjnego i ilość pracujących maszyn i urządzeń. W celu zminimalizowania powyższych uciążliwości Inwestor przewidział szereg działań m.in.: używanie sprzętu w dobrym stanie technicznym, prowadzenie robót budowlanych wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6.00 – 22.00) Przewiduje się, że zasięg uciążliwości powodowanych w fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia, a emisja substancji zanieczyszczających oraz hałasu będzie miała charakter krótkoterminowy i ustanie wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Plac budowy należy kontrolować pod kątem wycieku płynów eksploatacyjnych. Na wypadek niekontrolowanego wycieku, plac budowy wyposażony będzie w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych. Stała kontrola sprzętu wykorzystywanego podczas prowadzonych prac oraz niezwłoczne usuwanie zaistniałych potencjalnych awarii zabezpieczy





BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

teren przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w przenośne sanitariaty.

Wszystkie odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji będą segregowane, a następnie na bieżąco przekazywane specjalistycznym firmom do odzysku lub unieszkodliwienia. Gruz budowlany z rozbiórki istniejących budynków będzie tymczasowo magazynowany przez okres maksymalnie 6 miesięcy na terenie inwestycji. Inwestor będzie dążył do wywożenia gruzu na bieżąco pojazdami ciężarowymi aby uniknąć niepotrzebnego przewożenia gruzu po placu budowy.

Budynki będą ogrzewane za pomocą miejskiej sieci ciepłowniczej oraz sieci energii elektrycznej. Inwestycja nie przyczyni się bezpośrednio do spalania paliw na cele energetyczne i ciepłe. Część budynków ogrzewana będzie za pomocą powietrznych pomp ciepła. Odpady powstające podczas funkcjonowania obiektów zbierane będą i magazynowane w wydzielonych, zamkniętych, zadaszonych i oznakowanych miejscach o utwardzonej i szczelnej nawierzchni.

Planowane przedsięwzięcie stanie się przyczyną powstawania nowych źródeł emisji hałasu do środowiska. Głównymi urządzeniami generującymi hałas będą urządzenia wentylacyjne. Również ludzie i pojazdy będą pewnym źródłem emisji hałasu podczas funkcjonowania obiektów.

Z przeprowadzonej w KIP analizy zasięgu uciążliwości hałasu w otoczeniu projektowanej inwestycji wynika, że eksploatacja instalacji, nie będzie stanowiła nadmiernej uciążliwości hałasowej dla środowiska.

Planowana inwestycja wpłynie na zwiększenie ilości odprowadzanych wód opadowych z terenów dachów i terenów utwardzonych. Wody te będą łapane w wewnętrzny system kanalizacji deszczowej i będą odprowadzane do kanalizacji ogólnospławnej miejskiej.

W załączonej do KIP „Opinii geotechnicznej z dokumentacją badań podłoża gruntowego dla projektu budynków handlowo-usługowych przy ul. Jagiełły w Kętrzynie” (GEOXX.Sp. zo.o.Sp.k, maj 2023r.) wskazano, że na przedmiotowym terenie przeprowadzono ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W celu określenia zanieczyszczenia gruntów pobrano 10 prób gleby i ziemi z 10 otworów wiertniczych. Próby gruntu pobieranego z różnych przedziałów głębokości a następnie poddano je analizom laboratoryjnym. W następstwie przeprowadzonych badań stwierdzono zanieczyszczenie w czterech otworach badawczych (35, 28, 18, 15), z których próby do badań były pobierane





BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

z różnych głębokości, tj. 0,30-1,0 m ppt, 0,20-2,0 m ppt, 0,40-1,0 m ppt). Odnotowano stężenie badanych substancji, odniesiono do wartości dopuszczalnych dla I grupy gruntów, dla głębokości poniżej 0,25 m ppt i wodoprzepuszczalności wyższej lub równej 1×10^{-7} m/s wskazanych w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016r.poz.1395) wykazały przekroczenia następujących substancji: wielopierściniowe węglowodory aromatyczne (naftalen, antracen, benzo(a)antracen, chryzen, benzo(b)fluoranten, benzo(k)fluoranten, benzo(a)piren, indeno (1,2,3-cd)piren), węglowodory aromatyczne (toluen, ksyleny), węglowodory chlorowane (1,1,2-trichloroetan, 1,1,1,2-tetrachloroetan), suma węglowodorów C6-C12, składników frakcji benzyn, suma węglowodorów C12-C-35, składników frakcji oleju. W przypadku występowania zanieczyszczenia powierzchni ziemi, a z tą sytuacją mamy do czynienia w omawianej sprawie, należy podjąć określone przepisami prawa działania. Działania jakie Inwestor powinien podjąć w sprawie wykrytego zanieczyszczenia powierzchni ziemi zostały opisane w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 8.02.2024r., WSI.500.5.2024.JJ.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się na terenach objętych obszarowymi formami ochrony przyrody. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest Gierłoż PLH280002, położony w odległości ok. 7 km od terenu inwestycji. Ze uwagi na usytuowanie i skalę oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony ww. obszaru oraz jego integralność.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoly (Dz. U. z 2023r.poz.207) zlokalizowane jest na obszarze dorzecza Pregoly, w Regionie Wodnym Łyny i Węgorapy, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP) „Kanał Klebarski”, kod JCWP:RW70000958448899, której statut określono jako naturalna część wód, monitorowana, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym określonym dla JCWP „Kanał Klebarski” zgodnie z ww. planem, jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, dobrego stanu chemicznego oraz zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny.

Ponadto planowane przedsięwzięcie położone jest w obszarze monitorowanej, jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW700020, której stan oceniony został jako



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

dobry, a z oceny stanu wynika, że jest ona niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym dla JCWPd zgodnie z ww. planem jest osiągnięcie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

Planowane zadanie położone jest na poza obszarem Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych.

Na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie wykonywane ujęcie wód podziemnych, a eksploatacja instalacji nie będzie związana z poborem wód podziemnych.

Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia, oddziaływania będą miały zasięg lokalny (bez ryzyka transgranicznych oddziaływań) i nie spowodują istotnych zmian w środowisku, jak również nie powinny wpłynąć negatywnie na istniejące walory krajobrazowe. Ponadto z uwagi na zakres oddziaływań planowanej inwestycji nie przewiduje się możliwości kumulowania negatywnych oddziaływań.

Po analizie materiałów przedłożonych przez wnioskodawcę, opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kętrzynie oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie, organ prowadzący postępowanie stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia o czym przesadzają uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art.10 § 1 tut. organ powiadomił strony poprzez obwieszczenie o zakończeniu postępowania dowodowego. W przewidzianym terminie żadna ze stron nie złożyła uwag ani wniosków.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie ul. M. Kajki 10/12. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

2. 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.

Załączniki:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora
2. Strony postępowania (poprzez obwieszczenie)
3. A/a

Do wiadomości:

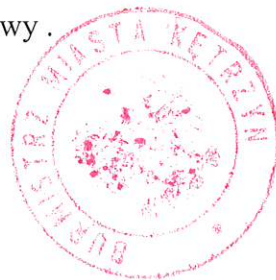
1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kętrzynie
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie

Treść decyzji podaje się do publicznej wiadomości:

BIP Urzędu Miasta Kętrzyn: <https://bip.miastoketrzyn.pl>

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 205,00 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Sporządziła:
Ewelina Renc
Inspektor ds. ochrony środowiska



Z up. Burmistrza Miasta
NACZELNIK
Wydziału Infrastruktury Komunalnej
i Ochrony Środowiska

Monika Bepiarszcz



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

MIĘDZYNARODOWY
KONFERENCJALNO-
WYSTAWIENICZY
CENTRUM
KĘTRZYN



ul. Wojska Polskiego 11
11-400 Kętrzyn



Tel. +48 89 752 05 20
Fax +48 89 752 05 31



www.miastoketrzyn.pl
umketrzyn@miastoketrzyn.pl



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 13.03.2024r., znak: nr BKO.6220.18.2023

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polega na budowie trzech budynków handlowo-usługowych wraz z parkingami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja obejmuje także częściową rozbiórkę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach nr 9/1, 10/14, 10/11, 10/12, 10/30, 10/16, 10/24; 10/25; 10/28; 10/3; 10/26; 10/13; 10/29; 10/15; 10/10 i 12 obręb 0003 Kętrzyn, ul. Chrobrego/Jagięły, 11-400 Kętrzyn. Łączna powierzchnia działek wynosi 2,426317 ha.

Na terenie planowanego zamierzenia znajdują się nieużywane hale produkcyjne, biurowce, garaże przeznaczone do rozbiórki. Stanowią je:

- hala B1 o powierzchni zabudowy 2827,72 m²,
- hala B2 o powierzchni zabudowy 3853,39 m²,
- hala B3 wraz z silosem o powierzchni zabudowy 165,85 m²,
- budynek B4 - biurowy o powierzchni zabudowy 24,82 m²,
- hala B5 o powierzchni zabudowy 202,64 m²,
- hala B6 o powierzchni zabudowy 248,96 m²,
- hala B7 o powierzchni zabudowy 81,40 m²,
- budynek B8 - biurowy o powierzchni zabudowy 24,76 m²,
- hala B9 o powierzchni zabudowy 780,31 m²,
- budynek B10 o powierzchni zabudowy 10,87 m²,
- budynek B11 o powierzchni zabudowy 20,79 m².

Rozbiórce zostaną poddane także elementy budowlane takie jak:

- pozostałości po fundamentach z bloczków betonowych (obiekt F) - powierzchni 293,23 m².

W budynku A oraz C jednokondygnacyjnym znajdować się będą lokale usługowo-handlowe, pomieszczenia techniczne tj. hydrofornia, pomieszczenia węzła cieplnego, pomieszczenia na odpady, toalety ogólnodostępne w tym dla osób niepełnosprawnych oraz pokój rodzica.



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

W budynku B jednokondygnacyjnym, a w części dwukondygnacyjnym, znajdować się będą lokale usługowo-handlowe oraz pomieszczenia techniczne w tym m.in. hydrofornia, pom. węzła ciepłego, toalety ogólnodostępne, pokój rodzica, pomieszczenia na odpady. Na poziomie piętra budynku przewiduje się 1 lokal usługowy (z przeznaczeniem na Fitness) do którego prowadzić będą dwie klatki schodowe. Na poziomie parteru budynku w lokalu B.U.06 przewiduje się lokal wielkopowierzchniowy spożywczy, w którym wydzielono strefę sali sprzedaży oraz zaplecza lokalu z przestrzenią magazynową i socjalną. W każdym z budynków zlokalizowana będzie rozdzielnia elektryczna. W bud. B rozdzielnia elektryczna stanowić będzie również pomieszczenie SSP.

Każdy z nowych budynków oznaczonych jako A, B i C będzie posiadał własne zasilenie w wodę bytową do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych wewnętrznych oraz własne przyłącze ciepłe. Z każdego z ww. budynków odprowadzana będzie kanalizacja sanitarna oraz deszczowa.

Z informacji zawartych w karcie informacyjnej wynika, że:

- planowany do wybudowania budynek A – usługowo handlowy (powierzchnia zabudowy 4428,50 m² to obiekt 1- kondygnacyjny - wysokość 6,40 m (do kaletnicy dachu). Budynek A stanowić będzie osobny obiekt i oddzielną strefę pożarową w stosunku do obiektu B,C. Budynek A oddzielony będzie od obiektu B i C pasem wolnego terenu o szerokości ok.33,5 m.
- planowany do wybudowania budynek B (powierzchnia zabudowy 3384,55 m²) również będzie posiadał funkcje usługowo handlową i będzie obiektem 2- kondygnacyjny – wysokość części parterowej budynku wynosi 6,40 m (do kaletnicy dachu), część 2 – kondygnacyjnej wynosi 12,00 m (do kaletnicy dachu). Budynek B stanowić będzie osobny obiekt i oddzielną strefę pożarową w stosunku do obiektu A,C. Budynek B oddzielony będzie w pionie od fundamentu do dachu oddzielną ścianą przeciwpożarową od budynku C i stanowi odrębny budynek dla celów ochrony przeciwpożarowej.
- planowany do wybudowania budynek C (powierzchnia zabudowy 2913,20 m²), który tak jak powyższe budynki będzie spełniał funkcje handlowo usługową. Będzie obiektem 1 – kondygnacyjny – wysokość 6,40 m (do kaletnicy dachu). Budynek C stanowić będzie osobny obiekt i posiadać będzie oddzielną strefę pożarową w stosunku do obiektu A,B.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia zaplanowano miejsca postojowe dla klientów i pracowników nowych obiektów. Łączna liczba miejsc parkingowych wyniesie 281 szt.